

**TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*\*\*

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 328/2010**

**MANDANTE:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONELLO FABBRO**

**PERITO ESTIMATORE: ARCH. CARMEN VIGNOTTO**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DEL BENE IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

## 1. INCARICO

In data 18.06.2014, il G.E. Dott. Antonello Fabbro del tribunale di Treviso ha conferito al sottoscritto Arch. Carmen Vignotto, con studio professionale a Montebelluna (TV) in via Montello n.80/7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1684, l'incarico quale perito estimatore per il compendio immobiliare pignorato.

## 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 25.09.2014, il sottoscritto perito estimatore eseguiva sopralluogo preso l'immobile ubicato a Cavaso del Tomba in via San Pio X n. 79, in data 23.10.2014, previo accordo con il custode IVG di Treviso.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi metrici e fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonchè di verificare la legittimità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- Visure telematiche presso il Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e della planimetria relativa all'immobile
- Verifica di eventuali pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaso del Tomba
- Richiesta presso lo studio del Notaio dott. Bernini di Montebelluna per ottenere le copie dell'atto di compravendita dell'immobile, a suo tempo rogitato dal Notaio Dott. Battista Parolin
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione stipulati prima della trascrizione del pignoramento
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali iscrizioni e trascrizioni

Espletate le opportune verifiche, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie indagini e deduzioni.

### 3. UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile si trova in località Cavaso del Tomba, via San Pio X n.79, a circa 400 ml dal centro di Cavaso del Tomba e 2,5 km dal centro di Possagno.

L'edificio ricade in una zona individuata dallo strumento urbanistico vigente PI (Piano degli Interventi - ALLEGATO 6) come **zona C 1.1** –zone residenziali (I.F. 1,2 mc/mq) – e rientra in area soggetta a vincolo ambientale paesaggistico per aree di notevole interesse pubblico ai sensi della L.1497/1939, come previsto dal D.Lgs 42/2004, e nel Piano d'area del Massiccio del Grappa.

### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così identificati (ALLEGATO 3):

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo con scoperto privato, così censita al **Catasto dei Fabbricati**:

comune di Cavaso del Tomba:

- **sez. B - Fg 5 - particella 516 – sub 2** - Categoria A/2 - Classe 2 - vani 9,5 - Rendita € 858,61

- **sez. B – Fg 5 - particella 516 – sub 3** – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq 20 – rendita € 30,99

- **sez. B – Fg 5 – particella 516 – sub 1** – bene comune non censibile

Terreno pertinenziale così censito al **Catasto Terreni**:

- **Fg 9 – particella 518** – qualità prato arboreo – classe 3 – superficie HA 00.07.92 – reddito dominicale € 2,66 – reddito agrario €2,45

Le schede catastali risultano corrette e aggiornate.

#### **5. CONFINI**

La proprietà confina a nord con mappale n. 612, a sud con via San Pio X, a est con mappali 612, 517 e 699, a ovest con terreno demaniale.

#### **6. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

L'accesso alla proprietà immobiliare avviene direttamente da via San Pio X, tramite accesso carraio.

Il fabbricato non risulta, alla data odierna, gravato da vincoli o servitù di alcuna natura.

#### **7. PROPRIETA' E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ED ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

##### **PREGIUDIZIEVOLI**

Dagli atti l'immobile risulta essere pervenuto ai Sigg. [REDACTED] come generalizzato in atti, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 05.11.2002, rep. N 164.650, trascritto a Treviso in data 07.11.2002 numeri 50675/36680.

Si omette la produzione della certificazione ultraventennale in quanto è stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art.567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto in data 30.06.2010, e successivamente, in data 10.04.2014 è stata depositata certificazione a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa di Padova, entrambe agli atti.

Non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli dal 10.04.2014 alla data odierna.

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di complesso immobiliare composto da 1 fabbricato con scoperto privato:

l'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta:

Piano terra – altezza ml 2,75:

- Cucina – sala da pranzo mq 21,76
- Soggiorno mq 22,04
- Ripostiglio (adibito a soggiorno) mq 11,95
- Lavanderia mq 9,10
- Disimpegno mq 3,31
- Centrale termica mq 3,92

Piano primo – altezza ml 2,85:

- Camera 1 mq 14,45
- Camera 2 mq 9,76
- Camera 3 mq 11,56
- Camera 4 mq 17,11
- Bagno mq 5,80
- Disimpegno mq 8,08

**La superficie utile calpestabile totale dell'abitazione è mq 138,84.**

**Il garage, con soffitto inclinato di altezza media ml 2,80 circa, ha una superficie utile di mq 20,00.**

**La superficie totale lorda (comprensiva dei muri) dell'abitazione + garage è mq 213.**

Costituisce parte integrante dell'unità immobiliare anche un'area scoperta di circa mq 521,00, bene comune all'abitazione e al garage, adibita a giardino e ingresso carraio/ pedonale.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- Struttura in muratura intonacata e tinteggiata
- Pavimenti in gres in tutto il piano terra
- Rivestimenti della cucina e della lavanderia in gres
- Pavimenti delle camere in legno
- Pavimento del disimpegno al primo piano e della scala in gres
- serramenti in legno senza vetrocamera
- Porte interne in legno
- Scretti in legno verniciato
- Porta di ingresso in legno e vetro, non blindata
- Impianto di riscaldamento costituito da termosifoni alimentati da caldaia autonoma a gas metano
- Impianto televisivo provvisto di antenna parabolica
- Recinzione in muretto con soprastante rete metallica plastificata.
- Scoperto privato a prato

Il fabbricato è provvisto di allacciamento all'acquedotto, alla rete elettrica e alla rete del gas metano, mentre non vi è allacciamento alla fognatura pubblica.

Si segnalano diverse macchie di umidità con formazione di efflorescenze a livello terra a causa dell'umidità di risalita.

**Fa parte del compendio immobiliare pignorato anche un'area, ubicata a nord dell'unità immobiliare di cui sopra, di superficie mq 792,00, attualmente adibita a prato, ma con potenzialità edificatoria con le modalità di cui al paragrafo 3.**

## 9. REGOLARITA' EDILIZIA

In fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1967, successivamente sono state rilasciate

le seguenti autorizzazioni (ALLEGATO 4):

- Concessione edilizia n. 1459 del 03.06.1982 per lavori di ristrutturazione e ampliamento
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 1588 del 08.03.1983 per lavori di ristrutturazione e ampliamento
- Rilascio permesso di abitabilità del 21.09.1984 a seguito dei lavori relativi alle pratiche edilizie n. 1459 e 1588
- Autorizzazione edilizia n.2445 del 03.04.1989 per ricavo di centrale termica all'interno dell'abitazione
- Denuncia Inizio Attività del 21.02.2003 per opere di manutenzione straordinaria

Si allegano disegni relativi alla Concessione 1588 e, per il solo piano terra, disegni relativi all'Autorizzazione 2445, in quanto esplicativi dell'ultimo stato autorizzato.

**Si riscontrano le seguenti difformità dai progetti autorizzati:**

a) Difformità interne:

- Presenza di un'apertura ad arco tra soggiorno e ripostiglio ad est
- Presenza di un foro porta di collegamento tra cucina e disimpegno delle scale
- difformità nella parete di separazione tra cucina e zona pranzo

b) Difformità esterne – comportanti modifiche estetiche:

- Presenza di una nuova finestra sul vano scala
- Sul lato nord è presente una porta di accesso alla centrale termica, al posto di due piccole finestre
- Lieve differenza nella dimensione dei fori finestra nella parete nord del garage
- Presenza di una canna fumaria in metallo, non autorizzata, sul prospetto est
- Mancanza di una torretta da camino in muratura sul lato ovest, sopra la cucina

- Il pavimento dell'abitazione e del ripostiglio ad est, è impostato a quota +cm 36

circa rispetto al marciapiedi esterno e a + cm 55 circa rispetto alla quota del garage. Questo comporta la presenza di 2 gradini davanti alla porta di accesso al ripostiglio e difformità estetiche nel prospetto sud rispetto al progetto approvato.

- Lieve difformità nell'altezza del rivestimento in mattoni sul lato sud davanti al ripostiglio

~~Trattandosi di zona soggetta a vincolo ambientale/paesaggistico ai sensi della ex L. 1497/39,~~

come previsto dalla L. 431/85 e dal D.Lgs 42/2004, rientrante nel "piano d'area del Massiccio del Grappa", per la sanatoria si seguirà il seguente iter:

- presentare una pratica di compatibilità paesaggistica al Comune di Cavaso della Tomba ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004,

- Il Comune, verificato se i lavori eseguiti in difformità rientrano nelle tipologie indicate alle lett. a), b), c) del comma 4 dell'art. 167 D.Lgs 42/2004, richiederà il parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Venezia

- In caso di parere favorevole e previa perizia di stima, il Comune applicherà una sanzione pecuniaria ai sensi del comma 5, art. 167 D.Lgs 42/2004, attualmente stimabile in € 516,00 + € 516,00= € 1.032,00 + € 52 per diritti di segreteria

- Dopo il pagamento della sanzione il Comune rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica

Trattandosi di difformità di lieve entità che non comportano aumenti di volume e di superficie, si ritiene verosimile una approvazione della pratica, ma una più certa valutazione potrà essere effettuata solo al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

## 10. STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'

L'immobile al momento della redazione della perizia è occupato dagli esecutati.



Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione in essere.

#### **11. POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE**

Il mappale 516 non è comodamente divisibile in più lotti.

Il mappale 518 costituisce unità immobiliare autonoma, ma la vendita disgiunta dal mappale 516 non è auspicabile, poichè comporta le seguenti conseguenze negative:

- Il mappale 518 diventa lotto intercluso, con necessità di costituzione di servitù di passaggio (possibile solo pedonale per limiti di spazio) sul mappale 516
- Riduzione di valore del mappale 516 a causa del vincolo di servitù
- Riduzione di valore dell'abitazione sul mappale 516 a causa della mancanza di scoperto privato sul lato nord

#### **12. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

L'edificio è in classe energetica G. Si fa riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica depositato contestualmente alla presente perizia in duplice copia.

#### **13. STIMA**

Per la stima sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare:

- Che si trova in zona vicina al centro di Cavaso del Tomba in una zona di pregio paesaggistico
- Che il fabbricato è stato parzialmente ristrutturato
- Che il livello di manutenzione del bene è mediocre
- Che le finiture sono di livello mediocre

- Che la qualità energetica è scarsa

Il criterio di stima applicato è il Metodo comparativo di mercato, eseguito mediante un'indagine del mercato immobiliare della zona, anche tramite colloqui con Agenzie immobiliari della zona, con riferimento ad unità residenziali con le stesse caratteristiche di quello in esame.

E' stato, inoltre, considerato che il mercato degli alloggi, anche nell'area pedemontana, sta risentendo della grave crisi in cui versa attualmente il settore immobiliare.

Tutto ciò considerato, si ritiene di valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

casa + scoperto privato.....€ 210.000,00

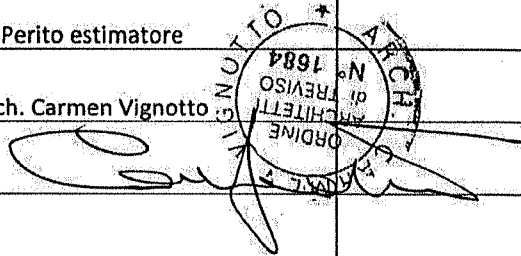
(diconsi duecentodiecimila/00)

Cifra che si assume quale probabile valore di realizzo del bene nello stato in cui si trova e nella situazione economica attuale.

Montebelluna 15.12.2014

Il Perito estimatore

Arch. Carmen Vignotto



ALLEGATI:

- 1) ATTO DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA - CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- 5) ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.I.)
- 6) SCHEDA SINTETICA

VARAGO E VIGNOTTO ARCHITETTI ASSOCIATI

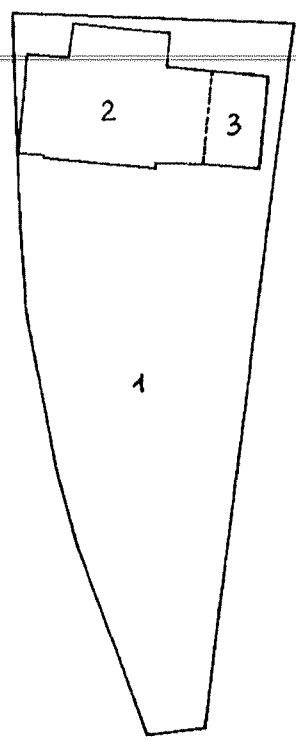
Via Montello n. 80/7 - 31044 Montebelluna (TV) - tel.0423.615178

e-mail: studio@varagovignotto.it - PEC: carmen.vignotto@archiworldpec.it

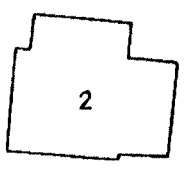
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Scriminich Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 1388

Comune di Cavaso Del Tomba	Protocollo n. 000384737 del 30/10/2002
Sezione: B Foglio: 5 Particella: 516	Tipo Mappale n. 363156 del 17/10/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA CON ANNESSA  
CORTE DI MQ 521



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2014 - Comune di CAVASO DEL TOMBA (C384) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 516 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000384737 del 30/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavaso Del Tomba

Via San Pio X

civ. 79

**Identificativi Catastali:**

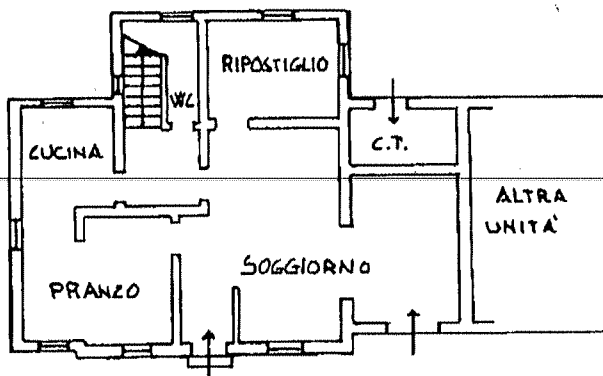
Sezione: B  
Foglio: 5  
Particella: 516  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Scriminich Fabio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

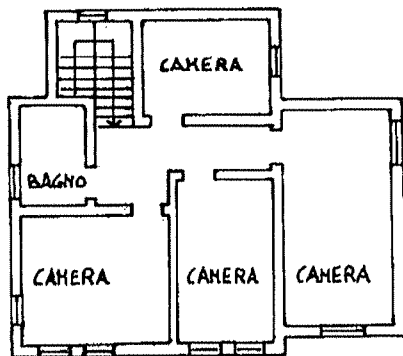
Prov. Treviso

N. 1388

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA H = 2.75



PIANO PRIMO H. = 2.85



10 metri

Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/10/2014 - Comune di CAVASO DEL TOMBIA (C384) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 516 - Subalterno: 2  
VIA SAN PIO X n. 79 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000384737 del 30/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavaso Del Tomba

Via San Pio X

civ. 79

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 5

Particella: 516

Subalterno: 3

Compilata da:

Scriminich Fabio

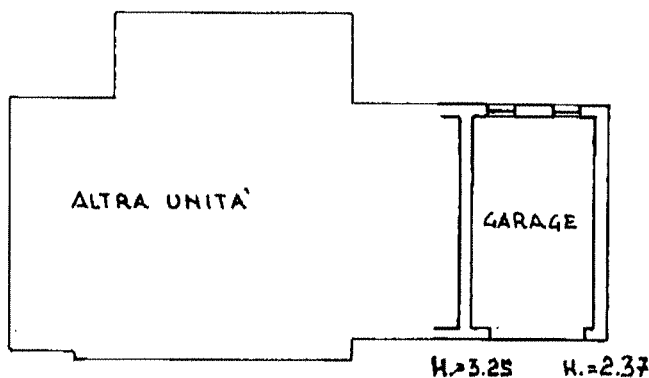
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1388

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2014 - Comune di CAVASO DEL TOMBA (C384) - < Sez. Urb. B - Foglio: 5 - Particella: 516 - Subalterno: 3  
VIA SAN PIO X n. 79 piano: T;

Ultima planimetria in atti