

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 468/2010 R.G. Esec. Imm.re

Udienza 25/03/2015 ore 10.00

Promossa da :

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENI:

Catasto Fabbricati

Comune di Altivole, Sezione Urbana C, Foglio VI

mapp. n. 19 sub. 4, cat. A/2, Cl. 2, consistenza 11 vani, via Vallà 154/A, p. T-1-2

mapp. n. 19 sub. 5, cat. A/10, Cl. U, consistenza 4,5 vani, via Vallà n. 154, p. T

mapp. n. 766 sub. 3, cat. C/2, Cl. 1, mq 43, via Vallà SNC p. T-1

C.T.U.: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV), p.zza Onè, 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it

Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Onè, 26/6,

VISTI

la disposizione di comparizione e l'atto di nomina a C.T.U. per la relazione di stima del G.E. dott. Antonello Fabbro, emesso in data 23/10/2014 (all.ti 1^a e 2^a);

l'atto di pignoramento immobiliare in data 18/06/2010 (all.to 2^a);

le visure catastali effettuate in data 05/12/2014 (all.ti 3^a, 4^a e 5^a) e le ispezioni ipotecarie effettuate in data 14/01/2015 (all.ti 6^a, 7^a e 8^a);

la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC e la relazione notarile (all.ti 9^a e 10^a).

la mappa catastale on-line e la mappa catastale di visura (all.ti 11^a e 12^a)

il primo accesso sugli immobili effettuato in data 11/11/2014;

il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 20/11/2014;

il terzo accesso sugli immobili effettuato in data 25/11/2014;

il quarto accesso sugli immobili effettuato in data 27/11/2014;

il quinto accesso sugli immobili effettuato in data 11/12/2014;

il primo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole in data 17/12/2014 per l'ispezione di pratiche edilizie ed il ritiro di copia di documentazione (all.ti 13^a, 14^a, 15^a, 16^a e 17^a).

la verifica della disciplina urbanistica del Comune di Veduggio vigente (all.ti 18^a, 19^a e 20^a);

il sesto sopralluogo sugli immobili effettuato in data 18/12/2014 ;

il secondo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole in data 20/12/2014 per valutare gli abusi edilizi;

la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 21^a);

il settimo sopralluogo sugli immobili effettuato in data 07/01/2015 con ditte realizzatrici degli impianti;

il terzo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole in data 17/01/2015 per valutare alcuni aspetti della normativa urbanistica vigente;

la documentazione fotografica;

l'accesso presso l'Ufficio di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 26/01/2015;

QUESITO PER PERIZIA

Il sottoscritto CTU provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sottoriportati.

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 23/10/2014 il sottoscritto CTU ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultra ventennale (ove non contenuti nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile, sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale di visura necessario per verificare l'assenza di errori, nonché la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 5a) con quella di visura (all.to 5b).

In data 14/01/2015 ha eseguito un'ispezione ipotecaria telematica (all.ti 3a, c e d); ha confrontato poi l'elenco sintetico delle formalità con la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC e la relazione notarile (all.ti 4a e b).

Ha provveduto ad acquisire l'atto di proprietà (all.to 9).

Risulta peraltro al sottoscritto CTU che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] non siano stati coniugi come indicato nell'atto di compravendita - art. 1 lett. A -, bensì conviventi.

Il sub 3 del mapp. 766 deriva dalla soppressione del sub 1 in conseguenza di frazionamento per trasferimento diritti - dimostrazione grafica dei subalterni prot. n. TV0479015 in data 12/11/2007 - (all.ti 3a, b). I sub 4 e 5 del mapp. n 19 derivano dalla soppressione dei sub 1, 2 e 3 in conseguenza di fusione o per ampliamento e divisione - dimostrazione grafica dei subalterni prot. n. TV0250826 in data 08/08/2005 - (all.to 3c).

È stata esaminata la documentazione ex art. 567, comma 2, CPC. Non è stato rilevato alcunché di significativo: un errore nella nota di trascrizione della successione di [REDACTED] riguardante la data di nascita - 1921 anziché 1931 -, un errore in un certificato storico per immobile - [REDACTED] anziché [REDACTED]

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 24/10/2005 n. rep. 117029/7130 notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV), capitale € 150.000,00 trascritta a Treviso in data 02/11/2005 ai nn. 48844/11610 a favore di [REDACTED] - per la quota di 1/1 - a carico di [REDACTED] - per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 3 -, a carico di [REDACTED] - per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 1 -

annotazione a iscrizione - erogazione a saldo - atto notarile in data 27/03/2006 n. rep. 119206 notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV), trascritta a Treviso in data 30/05/2006 ai nn. 26301/4203 a

favore di [redacted]
come nella formalità di riferimento - reg. part. 11610 in data 02/11/2005 - a carico di [redacted]
come nella formalità di riferimento - reg. part. 11610 in data 02/11/2005 - e di [redacted] come
nella formalità di riferimento - reg. part. 11610 in data 02/11/2005 -

annotazione a iscrizione - restrizione di beni, particella n. 766 sub 4 - scrittura privata con
sottoscrizione autenticata in data 21/12/2007 n. rep. 123941/8729 notaio Novelli Elia di
Montebelluna (TV), trascritta a Treviso in data 26/03/2008 ai nn. 11609/1687 a favore di
[redacted] come nella
formalità di riferimento - reg. part. 11610 in data 02/11/2005 - a carico di [redacted] come nella
formalità di riferimento - reg. part. 11610 in data 02/11/2005 - e di [redacted] come nella
formalità di riferimento - reg. part. 11610 in data 02/11/2005 -

2) - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 24/10/2005 n. rep.
117030/7131 notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV), capitale € 65.000,00 trascritta a Treviso in
data 02/11/2005 ai nn. 48845/11611 a favore di [redacted]
[redacted] - per la quota di 1/1 - a carico di [redacted] - per la quota di
1/1 relativamente alle particelle nn. 19 sub 5 -

3) - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 22/11/2006 n. rep.
122157/7959 notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV), capitale € 47.430,00 trascritta a Treviso in
data 30/11/2006 ai nn. 59133/15243 a favore di [redacted]
[redacted] - per la quota di 1/1 - a carico di [redacted] - per la quota 1/1
relativamente alla particella n. 19 sub 5, per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4
e 766 sub 1 -, a carico di [redacted] - per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub
4 e 766 sub 1 -

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni, particella n. 766 sub 4 - scrittura privata con
sottoscrizione autenticata in data 21/12/2007 n. rep. 123941/8728 notaio Novelli Elia di
Montebelluna (TV), trascritta a Treviso in data 26/03/2008 ai nn. 11608/1686 a favore di
[redacted] come nella
formalità di riferimento - reg. part. 15243 in data 30/11/2006 - a carico di [redacted] come nella
formalità di riferimento - reg. part. 15243 in data 30/11/2006 - e di [redacted] come nella
formalità di riferimento - reg. part. 15243 in data 30/11/2006 -

4) - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale - sede di
Castelfranco V.to (TV) - in data 29/01/2009 n. rep. 81, di € 40.000,00, capitale € 22.932,86
trascritta a Treviso in data 03/02/2009 ai nn. 3872/663 a favore di [redacted]
[redacted] - per la quota di ½ - a
carico di [redacted] - per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 3 -, -
per la quota 1/1 - a carico di [redacted] - per la quota di 1/1 relativamente alle particelle nn. 19
sub 5 -

5) - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale - sede di
Castelfranco V.to (TV) - in data 29/01/2009 n. rep. 82, di € 50.000,00, capitale € 32.440,69
trascritta a Treviso in data 03/02/2009 ai nn. 3875/664 a favore di [redacted]
[redacted] - per la quota di 1/1 - a
carico di [redacted] - per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 3, per
la quota 1/1 relativamente alla particella n 19 sub 5 -, a carico di [redacted] - per la quota di ½
relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 3 -

6) - ipoteca legale derivante da art. 77, comma 1, del DPR n. 602/73, intervenuta decorrenza termini ex art. 50 comma 1 DPR n. 602/73 iscritta da [redacted] in data 25/05/2010 n. rep. 104996/113, capitale € 15.016,77 trascritta a Treviso in data 28/05/2010 ai nn. 19256/4288 a favore di [redacted] - per la quota di 1/1 - a carico di [redacted] per la quota di 1/1 relativamente alla particella n 19 sub 5 -, - per la quota di ½ - a carico di [redacted] - per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 3 -

7) - verbale di pignoramento immobiliare - colpisce le particelle n. 19 sub 4 e 5, n. 766 sub 3 - in data 18/06/2010 n. rep. 748 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 07/07/2010 ai nn. 24651/15208 a favore di [redacted] - per la quota di 1/1 - a carico di [redacted] per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 3, per la quota 1/1 relativamente alla particella n 19 sub 5 -, a carico di [redacted] - per la quota di ½ relativamente alle particelle nn. 19 sub 4 e 766 sub 3 -

8) - atto di pignoramento immobiliare in data 25/06/2013, n. 918/2013 del Tribunale di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 18/07/2013 ai nn. 22639/15138, a favore di [redacted] (per la quota di 1/1), con sede in Verona (VR), codice fiscale n. 00390840239, a carico di [redacted] (per la quota di 1/2) e di [redacted] (per la quota di 1/2), colpisce il mapp. n. 19, sub 4 e il mapp. n. 766, sub 3 - potrebbe non essere stato coltivato -;

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Gli immobili sono siti in Comune di Altivole (TV), nella frazione di Caselle in via Vallà. Trattasi di un primo edificio articolato, composto da corpi di fabbrica uniti, di un magazzino in un secondo edificio, composto da un unico corpo di fabbrica con una superfetazione laterale. Il primo edificio si sviluppa su due-tre livelli fuori terra; il secondo su due. Nel primo edificio, interessato da un intervento edilizio non ancora ultimato, risulta sussistere la distinzione tra un ufficio in parte del piano terra e un'abitazione nelle restanti parti. Tale separazione è stata dichiarata nell'atto di compravendita in data 24 ottobre 2005 rep. n. 117.028 del notaio Elia Novelli in Montebelluna; in particolare nell'art. 1 del suddetto atto la parte venditrice "... attesta che la costruzione degli immobili alienati è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, che non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria ...". Lo stesso dicasi per il magazzino. Le superfici utili di ufficio e abitazione, riscontrate a seguito di rilievi dettagliati, sono sotto riportate (all.ti **10a**, **b**, **c** e **d**).

I EDIFICIO DESTINATO A UFFICIO E ABITAZIONE

I.a - UFFICIO

Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

- piano terra:

- magazzino 13,20 mq
- ufficio 17,34 mq
- ufficio 17,43 mq
- ufficio 14,02 mq

• ripostiglio	05,70 mq
• disimpegno	03,48 mq
• centrale termica/servizio	13,30 mq
• servizio	03,38 mq
Totale (A)	87,85 mq

I.b - ABITAZIONE

- piano terra:

• magazzino/centrale termica	09,43 mq
• magazzino	17,54 mq
• soggiorno/pranzo	44,70 mq
• cucina	20,73 mq
• portico	04,15 mq

Totale (B)	96,55 mq
-------------------	-----------------

- piano primo

• camera	15,94 mq
• cabina armadio	04,54 mq
• camera	16,65 mq
• camera	16,97 mq
• camera	16,65 mq
• bagno	06,99 mq
• antibagno	06,95 mq
• corridoio	22,12 mq
• soppalco	28,29 mq
• magazzino	28,73 mq

Totale (C)	163,83 mq
-------------------	------------------

- piano secondo

• soffitta	37,00 mq
• soffitta non praticabile	40,23 mq
• sottotetto non praticabile	01,51 mq
• corridoio	03,46 mq

Totale (D)	82,20 mq
-------------------	-----------------

Totale (A+B+C+D)	430,43 mq
-------------------------	------------------

Totale (B+C+D)	342,58 mq
-----------------------	------------------

L'abitazione non dispone di autorimessa. Le auto parcheggiano nell'area scoperta del sub. 3 , mapp. n. 766.

L'edificio destinato a ufficio e abitazione è storico; si compone sostanzialmente di quattro corpi, quattro volumi edilizi contraddistinti con le lettere "A", "B", "C" e "D" (all.to 10a). I canoni costruttivi rilevati sono tradizionali: struttura delle murature di laterizio, orizzontamenti e coperture di legno, manto di coppi. L'edificio è risultato interessato da un intervento "per modifiche interne

su fabbricato residenziale con adeguamento degli impianti tecnologici e pompeiana”; per tale intervento è stata presentata la DIA prot. n. 9037 in data 17 luglio 2006 (all.ti 0a, b, c, d, e e f). I lavori non sono risultati ancora terminati. Si rileva, inoltre la discrepanza tra le destinazioni degli immobili compravenduti - una unità residenziale e una direzionale - e quanto riportato nel suddetto progetto - una unica unità residenziale oggetto delle modifiche -. Per quanto è dato di sapere - da informazioni ricevute durante i sopralluoghi - in una parte del piano terra dell’edificio ha operato pur non avendo le necessarie autorizzazioni l’agenzia di pratiche automobilistiche del sig. [REDACTED]. Le opere murarie dell’intervento suddetto sono state eseguite in economia direttamente dal sig. [REDACTED].

Gli impianti idrici, termici e sanitari sono stati realizzati dalla ditta [REDACTED].

Gli impianti elettrici, elettronici sono stati realizzati dalla ditta [REDACTED].

Durante i sopralluoghi effettuati si sono riscontrate due infiltrazioni d’acqua sulla copertura del corpo contraddistinto con la lettera “B” (foto n. 25 doc. fotografica) e sulla copertura del corpo contraddistinto con la lettera “C” (foto n. 27 doc. fotografica). Per evitare che le strutture si ammalerino dissestando le coperture è urgente intervenire.

Non esiste una completa distinzione tra ufficio e abitazione; per accedere ai piani primo e secondo dell’abitazione bisogna passare attraverso l’ufficio.

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita se non direttamente verificabile visivamente. La documentazione fotografica consente di valutare la varietà delle finiture presenti (doc. fotografica). Si evidenzia che la parte di edificio denominata con la lett. A ha una struttura della copertura di legno - travi e tavole -; il solaio del soppalco risulta di latero-cemento. La parte di edificio denominata con la lett. B ha una struttura della copertura di legno e tavelloni di laterizio; quella contraddistinta dalla lett. C ha una struttura della copertura di legno e tavelle.

La pavimentazione del piano terra è risultata di gres porcellanato; quella del piano primo di tavole di legno.

Il bagno del piano primo ha pavimenti e rivestimenti di ceramica; pareti e soffitti intonacati. Nel bagno c’è una vasca con idromassaggio.

I soffitti sono di legno e tavole eccezione fatta per quelli del soppalco, dei magazzini della parte di edificio contraddistinto con la lett. A.

Non ci sono tutte le porte (all.ti 10a e b).

Alcune finestre sono di PVC con doppi vetri, altre sono di legno sempre con doppi vetri, altre ancora sono di legno con vetro semidoppio (all.ti 10a, e e f). Gli scuri di legno sono in precario stato di conservazione, alcuni sono ammalorati.

Gli intonaci interni ed esterni sono al civile. L’edificio è interessato da umidità di risalita nelle murature. Gli intonaci nella parte inferiore sarebbero da demolire e rifare previo taglio e interposizione di una barriera fisica oppure previa realizzazione di una barriera chimica. Sarebbe d’obbligo anche una verifica dell’intero sistema di deflusso e smaltimento delle acque meteoriche.

Le murature all’esame superficiali in alcuni punti non intonacati paiono di laterizio. È verosimile ritenere che siano presenti anche elementi di pietra squadrata e/o sasso.

Attualmente il Comune di Altivole è classificato Zona Sismica 2: sismicità media. In questa zona possono verificarsi forti terremoti.

All’atto dell’edificazione il Comune suddetto non era classificato sismico secondo la normativa che vigeva. La struttura conseguentemente non è verificata secondo la normativa vigente.

Gli impianti elettrici, elettronici, eseguiti nel corso dell’intervento suddetto, non sono ancora ultimati. Benché siano suddivisi allo stato attuale è stato creato un ponte che collega i due quadri generali dell’ufficio e dell’abitazione con un unico contatore posto nell’ingresso posto nella parte di edificio contraddistinta con la lett. A. I quadri elettrici non sono ultimati, mancano le protezioni, l’impianto elettrico delle due c.t. presenti, i termostati ambiente. Nella parte contraddistinta con la

lett. A mancano i cavi elettrici, i frutti le placche; in quelle B, C e D non tutti i frutti e le placche sono posati. Quanto suddetto vale anche per i cavi telefonici.

Si è stimato che terminare gli impianti suddetti costerà € 8.000,00. Il collegamento con la rete di distribuzione dell'energia elettrica avviene mediante un cavo aereo. Lo stesso avviene per il collegamento con la rete telefonica.

Gli impianti termici dell'ufficio e dell'abitazione non sono separati nettamente benché siano presenti due caldaie. La caldaia a gas metano Lamborghini mod. L 28 - locale c.t./servizio - alimenta gli uffici - eccezione fatta per il servizio - e il piano primo dell'abitazione. La caldaia a gas metano Lamborghini mod. L 24 - locale c.t./magazzino - alimenta la porzione di edificio contraddistinta con la lett. A, la cucina, il servizio degli uffici. Gli impianti sono con collettori dotati di valvole termostatiche; i tubi sono di rame. Mancano corpi scaldanti; i collettori sono a vista. Manca l'arredamento del servizio dell'ufficio.

Gli allacciamenti alla rete del gas metano sono distinti; sono posti sulle murature perimetrali dell'edificio lungo via Vallà. L'allacciamento del gas della cucina si diparte da quello della caldaia Lamborghini L 24.

I camini si presentano superficialmente in precario stato.

Si è stimato che terminare gli impianti suddetti costerà € 19.000,00 (all.to 101).

Rispetto all'intervento eseguito con la DIA suddetta sono risultate mancanti le seguenti opere:

il pacchetto della pavimentazione del soppalco e del magazzino

il rivestimento e il parapetto della scala del soppalco

i parapetti del soppalco

tinteggiature interne

battiscopa

porte - su misura -

corrimani scale

pacchetto di pavimentazione terrazzino - sopra cucina -

ringhiera terrazzino - sopra cucina -

arredamento del servizio dell'ufficio con i sanitari

esecuzione dei parcheggi e dell'area di manovra - con idoneo fondo -

Si reputa che saranno necessarie opere murarie varie per adattamenti agli attacchi dei corpi scaldanti, per rendere il servizio dell'ufficio secondo quanto stabilito dalla DGRV n. 1428/2011 sul superamento delle barriere architettoniche, ecc.. Fatti gli opportuni calcoli si è stimato per tali opere un costo pari a € 22.500,00 (all.to 101).

Dovrà essere conseguito un nuovo permesso amministrativo per il completamento di tali opere, dovrà essere richiesta l'agibilità. Si stima che le spese tecniche occorrenti saranno pari a € 2.000,00; il titolo abilitativo sarà verosimilmente unico - permesso di costruire -, sia per il completamento delle opere suddette, sia per la sanatoria edilizia di cui al successivo punto 7). Le spese per diritti, valori bollati e oneri vari pari a € 250,00.

Per quanto suddetto né l'ufficio, né la casa sono attualmente agibili.

La separazione degli impianti idrici ricalca quella degli impianti termici. Il contatore è posto esternamente davanti al portoncino d'ingresso della porzione di edificio contraddistinta con la lett. A. Le due linee di distribuzione si dipartono da un unico allacciamento posto sull'ingresso nei pressi della caldaia del gas metano Lamborghini mod. L 24. I tubi sono del tipo multistrato pressati - di colore bianco -.

I liquami sono smaltiti in una vasca posta a fianco del locale c.t./servizio; tra questo e il canale che scorre a fianco dell'edificio. Non sussiste l'allacciamento con la condotta fognaria comunale posta in via S. Michele (all.to 111). I tubi di scarico sono di polipropilene - PP - con giunto a bicchiere dotato di guarnizione di tenuta.

Varrebbero le norme di cui all'art. 3.1.3 dell'Allegato "A" del Regolamento Edilizio - RE -.

Non è stato possibile stabilire dove avvenga lo scarico delle acque della cucina.

Le acque meteoriche sono convogliate nel canale.

I battiscopa sono pressoché assenti ovunque.

Ulteriori caratteristiche dell'edificio sono sotto riportate:

- la pavimentazione dell'area esterna verso est è costituita da un massetto di c.a..
- i davanzali, laddove presenti, sono di cemento prefabbricati.
- la scala dal piano terra al piano primo è rivestita con un impasto di marmi e cemento colorato levigato e lucidato in opera.
- la scala dal piano primo al secondo è di legno.
- le grondaie e i pluviali sono di acciaio zincato.
- i muretti di recinzione sono di c.a. sormontati da una griglia metallica.

Il giardino è incolto, in uno stato di abbandono. Da un cancello si accede alla fetta di area retrostante il soggiorno/pranzo confinante con il mapp. n. 764.

Lungo il confine est, tra le proprietà limitrofe, è posto un canale di scarico di una condotta irrigua.

II EDIFICIO DESTINATO A MAGAZZINO MAGAZZINO

Il fabbricato è un corpo di fabbrica con sedime rettangolare - dim. 4.80 x 5.60 ca. -.

Il tetto è a capanna. I piani sono due, fuori terra. Del fabbricato si omette qualsiasi descrizione date le sue condizioni di conservazione molto precarie (doc. fotografica). Non si ritiene il fabbricato agibile; potrebbe andare incontro a dissesti localizzati. Perciò il sottoscritto CTU riterrebbe necessaria una opportuna segnalazione e la rimozione degli elementi in precario equilibrio, particolarmente di quelli di copertura.

Per i motivi sopraesposti il sottoscritto CTU ha effettuato un rilievo dettagliato del piano terra; al contrario non ha potuto accedere al piano primo per effettuare un rilievo dettagliato di quel piano. Ai fini della presente relazione di stima ha assunto l'altezza media del piano primo indicata nelle planimetrie catastali ritenendola bastevole.

La superficie catastale del mapp. n. 766 sub 3 è pari a 1.270 mq. (1885-446-169=1270). Non si è proceduto a riconfinare l'area, né a calcolare la superficie reale. L'area è contornata da una rete di recinzione su muretto. Tale recinzione è dissestata in un punto lungo la strada di via Vallà.

Le superfici utili degli ambienti del fabbricato sono sotto riportate (all.to 12):

- piano terra:	
• magazzino	03,77 mq
• magazzino	17,02 mq
Totale (E)	20,79 mq
- piano primo:	
• magazzino	22,82 mq
Totale (F)	22,82 mq
Totale (E+F)	43,61 mq

I beni pignorati sono nella frazione di Caselle del Comune di Altivole; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 5a e b) e censiti come sotto riportato:

- alle ditte [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Altivole, Sezione Urbana C, Foglio 6;

mapp. n. 19 sub. 4, cat. A/2, Cl. 2, consistenza 11 vani;

rendita catastale Euro 1.079,39 – via Vallà n. 154/A, piano T-1-2;

I beni pignorati confinano con il mapp. nn. 19 sub 5, 764, con le strada comunale di via Vallà verso nord-ovest, con il canale d'acqua verso sud-est.

- alle ditte [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Altivole, Sezione Urbana C, Foglio 6;

□ap. N. 766 sub. 3, cat. C/2, Cl. 1, mq. 43, p. T-1;

rendita catastale Euro 39,97 – via Vallà SNC;

I beni pignorati confinano con i mapp. nn. 766 sub 2 e 766 sub 4.

- alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Altivole, Sezione Urbana C, Foglio 6;

mapp. n. 19 sub. 5, cat. A/10, Cl. U, consistenza 4,5 vani;

rendita catastale Euro 976,10 – via Vallà n. 154, piano T;

I beni pignorati confinano con i mapp. nn. 19 sub 4, con le strada comunale di via Vallà verso nord, nord -ovest, con il canale d'acqua verso sud-est.

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione indicate nei pignoramenti, indirizzo e dati catastali non sono esattamente corrette con riferimento al numero civico; ufficio e abitazione risultato essere identificate con un unico numero civico, n. 1, anziché rispettivamente n. 154/A e n. 154.

L'attribuzione di un secondo numero civico sarebbe avvenuta alla conclusione dell'iter delle pratica edilizia con le agibilità dell'ufficio e dell'abitazione, posto che ovviamente fosse stata fatta la necessaria variante con la previsione dell'ufficio medesimo.

5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Ia, b - EDIFICIO DESTINATO A UFFICIO E ABITAZIONE

Le planimetrie catastali non sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi riscontrati; tali diversità di lieve natura sono verificabili confrontando le planimetrie catastali (all.ti 13a, b e c) con i rilievi effettuati (all.ti 10a, b e c). Non potrà verosimilmente essere realizzato il soggiorno laddove indicato nelle planimetrie catastali bensì un vano accessorio; non sarebbero soddisfatte le norme igienico-sanitarie, ancorché per gli edifici esistenti, con riferimento particolare all'altezza utile e alla superficie illuminante e di aerazione minima.

La rendita catastale e consistenza potrebbero verosimilmente non mutare poiché il suddetto vano accessorio, posto al piano terra e avente una superficie maggiore di 9,00 mq, potrebbe valere quanto un vano abitabile. L'agibilità conseguente alla sanatoria edilizia dovrebbe prevedere l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e di almeno una planimetria. Si ritiene che il Comune potrebbe chiedere anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali del piano primo e secondo per recepire tutte le diversità del progetto di sanatoria rispetto alle suddette planimetrie.

Si stima per la variazione catastale suddetta - n. 1 elaborato planimetrico e n. 3 planimetrie - un costo pari a € 1.050,00 compresi i diritti e oneri accessori.

Ai sensi dell'art. 20 del RDL n. 652/39 occorre presentare nuova denuncia (con nuova planimetria) nei soli casi di mutazioni che implicano variazioni sostanziali ossia variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari. Lo stesso art. 17 del RDL n. 652/39 attribuisce infatti rilevanza alle sole mutazioni che avvengono "nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della consistenza, categoria e della classe". Si precisa inoltre che ai sensi del DL n. 78/2010 che impone ai venditori di dichiarare all'atto del rogito notarile la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria catastale, l'Agenzia del Territorio, con la circolare n. 2/2010 fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dall'art. 19, comma 14° del DL n. 78/2010.

L'Agenzia ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale – spostamenti di porte, tramezzi ecc. – non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita: la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita e il rogito può essere stipulato.

Per quanto sopra esposto si ritiene verosimile che si possa non procedere alla variazione delle planimetrie depositate.

II EDIFICIO DESTINATO A MAGAZZINO

In questo caso le planimetrie catastali (all.to 12) sono risultate sostanzialmente coincidenti con lo stato di fatto rilevato (all.to 14).

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

EDIFICIO DESTINATO A UFFICIO E ABITAZIONE - mapp. n. 19 -

A seguito di consultazione della normativa urbanistica on-line - PI II VARIANTE - e di accessi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altivole l'area è risultata Zona Omogenea "A" - Centro storico (all.to 15a e b). L'edificio è identificato con la scheda n. 8 - PI all.to D Caselle di Altivole - (all.to 7a); ha un Grado di Protezione pari a 3. La scheda n. 8 prevede la seguente categoria di intervento:

ristrutturazione edilizia controllata - art. 9.7, lett. C.8 NTO -

Valgono in particolare le norme di cui agli artt. 8, 11, e 19 delle Norme Tecniche Operative - NTO - del PI (all.ti 7b). Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a, b e c dell'art. 11 delle NTO.

Si rileva che l'art. 7.6.5 delle NTO per le aree a parcheggio dispone nel caso di ristrutturazione edilizia che comporti un incremento delle unità immobiliari o il cambio d'uso urbanisticamente rilevante (ovvero quando implica il passaggio da una categoria all'altra fra quelle previste dal DM n. 1444/1968) con o senza opere, comporta l'individuazione di un'ulteriore area da destinare a parcheggio in prossimità degli ingressi e accessibile dalla viabilità pubblica pari almeno a quanto sotto riportato:

- n. 1 posto auto/alloggio per insediamenti residenziali;
- 30% della superficie lorda di pavimento per insediamenti direzionali e per il settore terziario.

Con riferimento alla disciplina della legge regionale n. 14/2009 e smi – III Piano Casa -, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, il sottoscritto CTU ritiene dubbia la sua applicabilità. Pur prevedendo il Grado di Protezione 3 la ristrutturazione edilizia controllata, quindi non rientrando tra i casi in cui è esclusa l'applicazione degli artt. 2, 3, 3ter, 3 quater e 4 della suddetta legge regionale, l'art. 9, lett. D.18 delle NTO del PI pone delle condizioni per un ampliamento ipotetico. In linea di principio sarebbe applicabile anche l'art. 3 con sfruttamento dell'incremento volumetrico in altezza. Ciò detto, previo confronto con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata comunale, si ritiene verosimile che l'ampliamento in aderenza non sia attuabile e neppure quello distaccato data la ristrettezza dell'area scoperta disponibile. Per ragioni strutturali e altre ancora si ritiene verosimile non si possa ampliare in altezza l'edificio.

Sussistono i vincoli sotto riportati:

sismico – Zona 2: sismicità media. In questa zona possono verificarsi forti terremoti – idrografia/fascia di rispetto ex RD 368/1904, RD 523/1904

Per il canale d'acqua valgono gli artt. 32 e 41 – in particolare le lett. A e B - delle NTO, nonché i regolamenti del Consorzio di bonifica Piave.

EDIFICIO DESTINATO A MAGAZZINO - mapp. n. 766 -

A seguito di consultazione della normativa urbanistica on-line - PI II VARIANTE - e di accessi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altivole l'area è risultata ricadere in Territorio Agricolo e precisamente in Zona agricola non integra, nonché in Area destinata al miglioramento della qualità urbana e territoriale (all.ti 5a e b). Quest'ultima campitura è regolata dall'art. 5.5 delle NTO (all.to 7b); le aree all'interno di tale campitura sono soggette alla definizione di una scheda unitaria d'intervento, attuabile previa predisposizione di PUA anche per stralci purché la loro completa realizzazione sia assicurata da adeguate garanzie finanziarie. La scheda suddetta dovrà garantire il trasferimento in zona idonea dei volumi incompatibili, compensare equamente le operazioni di riqualificazione e regolare i criteri perequativi dell'intervento. Il riuso dei volumi esistenti o la previsione di limitate nuove volumetrie sono ammessi solo se strettamente finalizzati alla concreta attuabilità dell'operazione di riqualificazione complessiva.

La Zona agricola non integra è regolata dall'art. 27 delle NTO (all.to 7b). Non è stato riscontrato nell'art. 27 suddetto una disposizione normativa calzante al caso in esame; la lett. A riguarda testualmente "Case di abitazione esistenti" non "magazzino", parte di un'abitazione posta in Centro storico. Si è dovuto interpretare la norma, cercando di adattarla al caso. Con le limitazioni di cui all'art. 5.5 delle NTO, a seguito di ulteriore colloquio con un tecnico dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata comunale, verosimilmente sono ammissibili gli interventi di cui alle lett. a. e b. dell'art. 27.16: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, come definiti agli artt. 4, 5, 6 e 7 del RE e all'art.3, comma 1, lett. d) del d.lgs. n. 380/2001, la demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi, nonché la ricostruzione delle parti crollate.

Sulla scorta di quanto suddetto si presume ammissibile la ristrutturazione per realizzare delle autorimesse coperte, private dell'abitazione e dell'ufficio; ciò anche in considerazione dell'art. 9 della legge n. 122/89, cosiddetta "legge Tognoli".

Con riferimento alla disciplina della legge regionale n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, il sottoscritto CTU, previo confronto con un tecnico dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata comunale, ritiene dubbia la sua applicabilità poiché la destinazione residenziale risulta dubbia come pure la funzionalità agricola nel caso fosse accertato trattarsi di annesso rustico. Allo stato attuale il magazzino non risulta schedato come annesso rustico.

Sussiste il vincolo sismico sotto riportato:

Zona 2 - Sismicità media. In questa zona possono verificarsi forti terremoti. -

7) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47

Come già specificato nel punto 3) l'edificio è risultato interessato da un intervento "per modifiche interne su fabbricato residenziale con adeguamento degli impianti tecnologici e pompeiana"; per tale intervento è stata presentata la DIA prot. n. 9037 in data 17 luglio 2006 (all.to **6a, b, c, d, e e f**).

A seguito dei sopralluoghi effettuati, dei rilievi dettagliati di tutti gli immobili oggetto di esecuzione, nonché degli accessi all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata sono state riscontrate le incongruenze sotto elencate:

- a) - tra lo stato di fatto rilevato (all.ti **10a, b e c**) e quello riscontrato nei disegni depositati in Comune di Altivole (all.ti **6d, e e f**). A esempio, la finestra del soggiorno - vedasi a questo proposito il punto 5) - indicata nel prospetto nord sia nello stato di fatto sia nel progetto depositati non è risultata rispondente allo stato di fatto rilevato.
- b) - tra i lavori eseguiti e il progetto depositato in Comune di Altivole
- c) - tra le destinazioni riscontrate e quelle dichiarate negli elaborati depositati

A seguito dei sopralluoghi effettuati si ritiene verosimile che il disegno dello stato di fatto depositato sia un po' approssimativo e non riporti la varietà della conformazione dell'edificio. Non è stato possibile stabilire se siano stati eseguiti lavori strutturali ed eventualmente di quale genere. La pompeiana non risulta realizzata.

La casa è sprovvista di Certificato di Abitabilità, nonché delle certificazioni riguardanti gli impianti, i condotti di scarico.

Per quanto suddetto non è stato reperito alcun certificato di collaudo statico.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che non è conforme alla DIA depositata presso il Comune di Altivole. Risultano eseguiti i seguenti abusi edilizi (all.ti **10g e h**):

- 1) variazioni interne e aumento - modesto - della superficie utile del soppalco;
- 2) cambio d'uso.

In data 20/12/2014 è stato effettuato il secondo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole in data per valutare gli abusi edilizi con il funzionario comunale. Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di Altivole.

La pensilina di accesso all'ufficio che insiste in area pubblica dovrebbe essere demolita fatta salva la possibilità di altre soluzioni concordate - art. 35 DPR 380/2001 e smi -.

Le variazioni interne e l'aumento della superficie utile del soppalco risultano sanabili ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e smi con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Il cambio d'uso risulta sanabile con una sanzione di € 1.184,69 (all.ti 16a, b e c).

All'atto della sanatoria edilizia dovrà verosimilmente essere rivista la superficie dei parcheggi secondo le previsioni dell'art. 7.6.5 delle NTO del PI.

Si stimano le spese tecniche per redigere la documentazione della sanatoria pari a € 2.000,00 compresi accessori.

8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es, di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

I beni pignorati non possono essere venduti in più lotti; ciò se si considera la necessità dei parcheggi dell'ufficio e dell'abitazione. La DIA individuava tali parcheggi nel mapp. n. 766. Per accedere ai piani primo e secondo dell'abitazione bisogna passare attraverso l'ufficio. Gli impianti di ufficio e abitazione non sono nettamente distinti.

9) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

I beni sono pignorati per l'intero.

10) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'abitazione e l'ufficio sono risultati essere occupati

all.to 17).

Risulta peraltro al sottoscritto CTU che il sig. e la sig.ra non siano stati coniugi come indicato nell'atto di compravendita - art. 1 lett. A -, bensì conviventi – vedasi punto 2) -.

Nulla è risultato con riferimento a atti privati, contratti di locazione e/o comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza riguardanti l'oggetto della presente relazione di perizia di stima.

11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risultano altri vincoli oltre a quelli indicati nel punto 6).

12) STIMA: determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto

riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

I.a, b – EDIFICIO DESTINATO A UFFICIO E ABITAZIONE

L'edificio sussiste già nella mappa di impianto. Si ritiene verosimile che la sua edificazione risalga alla fine dell'ottocento; allo stato attuale risulta ben servito da una viabilità sovra comunale e comunale. Sono assicurati i collegamenti con i centri principali circostanti - Castelfranco, Montebelluna - e con i principali servizi di prima necessità del centro storico di Caselle, nonché di Altivole raggiungibile in pochi minuti. Gli immobili oggetto dell'esecuzione si trovano nelle immediate vicinanze dell'incrocio tra la strada comunale, che collega il centro di Altivole con Caselle - via S. Michele - e la strada statale n. 667, nel tratto che collega Caerano di S. Marco con Castelfranco Veneto.

Gli ambienti spaziosi, la struttura del fabbricato, gli impalcati dei piani di legno, le coperture dei corpi dell'edificio nel suo insieme marcano internamente caratteri architettonici specifici.

La sanatoria edilizia dovrà prevedere l'ufficio e l'abitazione - ristrutturazione -; verosimilmente dovrà comprendere i seguenti interventi:

adeguamento alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, in particolare il sottoscritto CTU ritiene che dovrà essere eliminato il gradino che attualmente limita l'accesso al servizio/c.t.; il servizio dell'ufficio dovrà avere dimensioni adeguate per essere adattabile secondo quanto stabilito dalla DGRV n. 1428/2011.

L'edificio, concepito in tempi remoti, ha un grado di sicurezza sismica non tanto elevato. Non ha impalcati di piano rigidi. Tale rigidità dei piani, che a esempio si potrebbe ottenere con solette di calcestruzzo alleggerito - armate e collaboranti -, ripartirebbe la forza sismica tra gli elementi resistenti; legando i piani ridurrebbe il rischio di sbandamenti laterali delle murature che sono tra le cause più diffuse di dissesto nel caso di eventi sismici.

Le murature perimetrali sono interessate dall'umidità di risalita; tale fenomeno viene ritenuto rilevante sotto l'aspetto sanitario. Interventi futuri dovranno necessariamente prevedere un taglio di tale umidità di risalita, la demolizione e il rifacimento delle parti di intonaco ammalorate.

L'edificio non è allacciato alla condotta fognaria comunale posta in via S. Michele. I liquami scaricano in una vasca di cui non è stata verificata la tenuta. Sarebbe opportuno l'allacciamento con la condotta fognaria suddetta.

La classe energetica "G" dell'ufficio e quella uguale dell'abitazione è scarsa; qualsiasi intervento non avrebbe dovuto prescindere da una riqualificazione energetica dell'intero edificio dati i grandi volumi da riscaldare nei mesi dell'anno freddi. Interventi futuri dovranno tener conto del requisito dell'isolamento termico che potrebbe essere perseguito con sistemi cosiddetti "a secco" - contropareti interne di cartongesso, ecc. -.

L'abitazione non è separata completamente dall'ufficio; per accedere al piano primo dell'abitazione bisogna attraversare l'ufficio.

L'abitazione e l'autorimessa non hanno autorimesse private coperte; devono usufruire della area scoperta di cui al mapp. n. 766.

Le considerazioni sopra esposte sono state assunte per effettuare la stima dell'edificio. Il sottoscritto CTU ritiene che altre considerazioni ulteriori sarebbero possibili ma non le ritiene pertinenti al proprio compito di perito estimatore.

Ai fini della stima suddetta si è proceduto a utilizzare come riferimento il metodo del più probabile Valore di Mercato. Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva (all.ti

18a, b, c e d)

A - UFFICIO PT:

50% sup. comm. servizi = mq 26,27 x 0,50 =	013,14 mq
Sup. comm. uffici =	087,28 mq
Totale A	100,42 mq
B - ABITAZIONE PT:	
50% sup. comm. servizi = mq 36,45 x 0,50 =	018,23 mq
Sup. comm. stanze, ambienti =	085,16 mq
Totale B	103,39 mq
C – ABITAZIONE P I:	
33% sup. comm. terrazze = mq 04,53 x 0,50 =	001,49 mq
Sup. comm. stanze, ambienti =	219,61 mq
Totale C	221,10 mq
D - ABITAZIONE P II:	
25% sup. comm. servizi = mq 47,28 x 0,25 =	011,82 mq
Sup. comm. stanze, ambienti =	044,54 mq
Totale D	056,36 mq
Totale (A+B+C+D) - superficie commerciale complessiva -	481,27 mq

Si è stimato che nel caso in esame i valori della superficie destinata a ufficio e ad abitazione siano equivalenti. Da una ricerca di mercato fatta in zona si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, tale valore sia di circa **1.500,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento dell'immobile, legato anche agli interventi eseguiti e non ancora completati si adotterà un coefficiente di riduzione pari a **0,85**; valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità dell'edificio, alla sua rispondenza ai requisiti compositivi, di isolamento termico e di sicurezza si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,80**. Il più probabile Valore di Mercato al metro quadro del nostro immobile sarà:

$$V_m = 1.500,00 \times 0,85 \times 0,80 = 1.020,00 \text{ €/mq}$$

VALORE DI MERCATO DELL'UFFICIO E DELL'ABITAZIONE

$$481,27 \times 1020,00 = 490.895,40 \text{ €}$$

II EDIFICIO DESTINATO A MAGAZZINO

Come evidenziato nel punto **3)** questo fabbricato è fatiscente. Conseguente la stima è stata effettuata con riferimento al valore della potenzialità edificatoria derivante dalla volumetria esistente. L'area scoperta residua non "gravata" da tale volumetria esistente assumendo un indice edificatorio fittizio pari a mc 1,00/1,00 mq si stima pari all'incirca a 1.155,00 mq. Si assume che tale area sia da attribuire anch'essa all'abitazione e all'ufficio supponendo all'incirca l'indice edificatorio soprascritto; tanto più che lì si dovranno reperire i parcheggi di entrambe le unità immobiliari.

Da una ricerca di mercato fatta anche in questo caso in zona si si assumono il seguente parametro:

Valore di mercato della potenzialità edificatoria unitaria $V_{m1} = 80,00 \text{ €/mc}$

Il volume lordo edificato - VI - è così determinato:
 $VI = 25,89 \times (2,18 + 2,15) + 1,72 \times 2,00 = 115,54 \text{ mc}$

Si espongono di seguito i seguenti calcoli:

115,54 x 80,00 €/mc = 09.243,20 €

VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO 09.243,20 €

VALORE DI MERCATO DELL'UFFICIO DELL'ABITAZIONE E DEL MAGAZZINO

500.138,60 €

Si stima che gli oneri del completamento dell'intervento di cui al punto 3) comprensivi di quelli accessori siano quelli sotto riportati:

opere edili di completamento - di finitura, ecc. -	022.500,00 €
progetto e autorizzazione amministrativa delle opere di completamento	002.000,00 €
impianti termici, ecc.	019.000,00 €
impianti elettrici, elettronici	008.000,00 €
variazione catastale	001.050,00 €
sanatoria edilizia - oblazioni -	002.184,69 €
sanatoria edilizia - spese tecniche -	002.000,00 €
diritti e oneri vari	000.250,00 €

Totale 056.984,69 €

VALORE DI MERCATO DELL'UFFICIO DELL'ABITAZIONE E DEL MAGAZZINO AL NETTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO

500.138,60 - 056.984,69 = 443.153,91 €

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sottoriportato:

VALORE VEROSIMILE DELL'IMMOBILE ALLA PUBBLICA ASTA

380.000,00 €

13) Acquisire, se esistente, l'attestato di prestazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto provvederà alla sua redazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in triplice copia. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Non esistono Attestati di Certificazione Energetica - ACE - divenuti con le recenti modifiche normative Attestati di Prestazione Energetica - APE -. Non sussistono neppure gli APE dell'ufficio e dell'abitazione.

Si è provveduto a redigerli.

Tenuto conto dello stato degli immobili e della documentazione disponibile, sulla base dei calcoli fatti l'ufficio è risultato di Classe "G" (all.ti 19a, b), l'abitazione è risultata di Classe "G" (all.ti 20a, b).

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica del magazzino perché sulla base della sua destinazione non dovuto secondo la legislazione vigente.

Il C.T.U.
arch. Italo Filippin

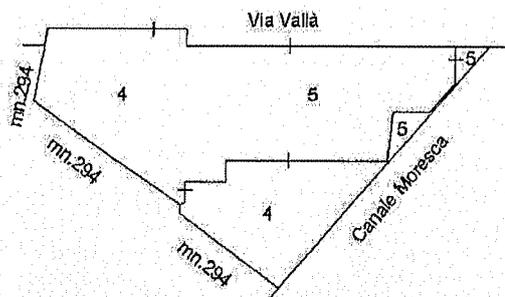
Fonte, lì 20/01/2015

All.ti:
documenti 1-20;
documentazione fotografica.

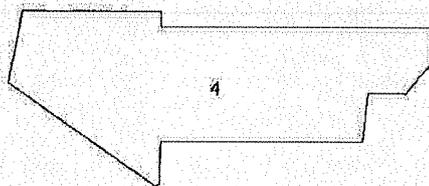
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pallizzari Giannino
Isritto all'albo:	Architetti
Prov. Treviso	N. 1059

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Altivole	Protocollo n. TV0250826 del 08/08/2005
Sezione: C Foglio: 6 Particella: 19	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



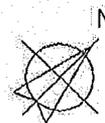
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 05/12/2014 - Comune di ALLIVOLE (A237) - Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 19 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2014 - n. T24587 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

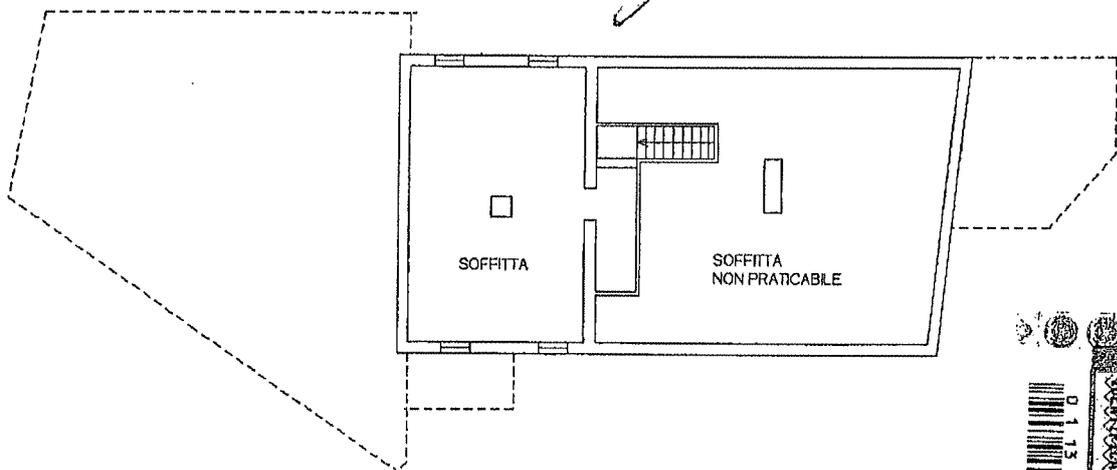
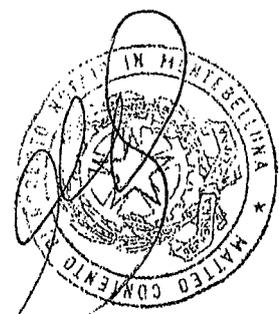
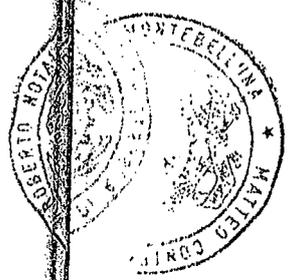
Al. To 13c

06/05/2014 - n. TV0102859 - Richiedente [redacted]

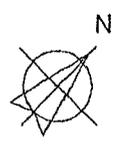
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0250826 del 08/08/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altivole	
Via Valla'	civ. 154/A
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pelizzari Giannino
Sezione: C	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 6	Prov. Treviso
Particella: 19	N. 1059
Subalterno: 4	

da n. 2 Scala 1:200



PIANO SECONDO H=2.00m



na Planimetria in atti

06/05/2014 - n. TV0102859 - Richiedente [redacted]

chede: 2 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. TV0250826 del 08/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altivole

Via Valla'

civ. 154/A

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 6
Particella: 19
Subalterno: 4

Compilata da:
Pellizzari Giannino

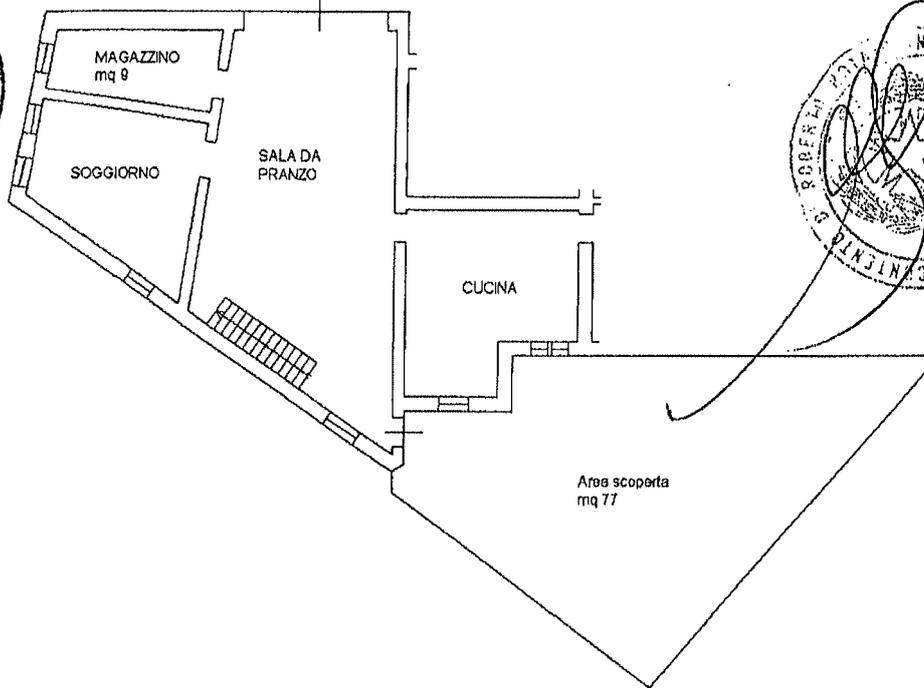
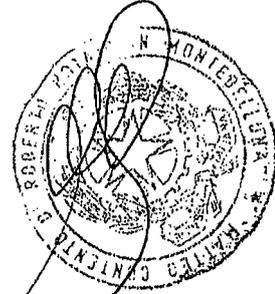
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso

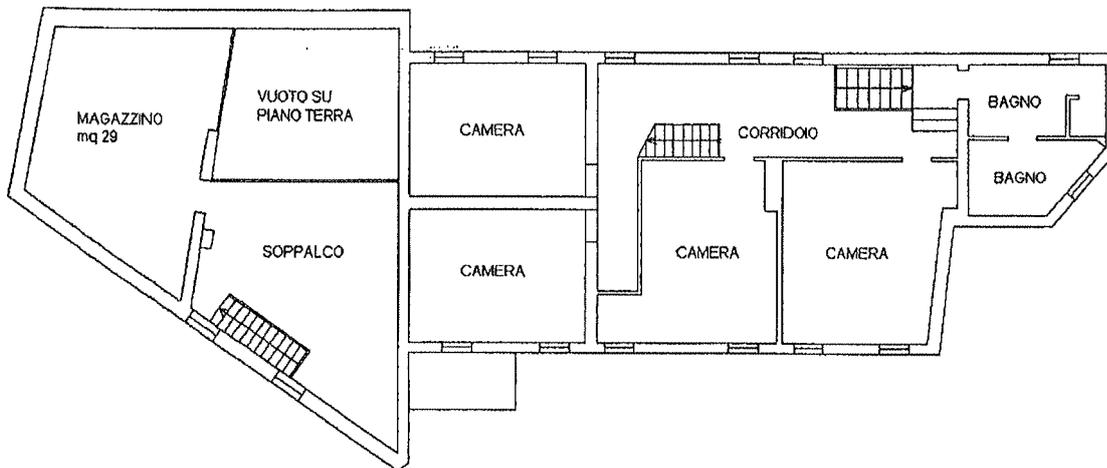
N. 1059

da n. 1

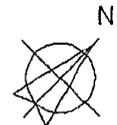
Scala 1:200



PIANO TERRA H=2.70m



PIANO PRIMO H=2.70m



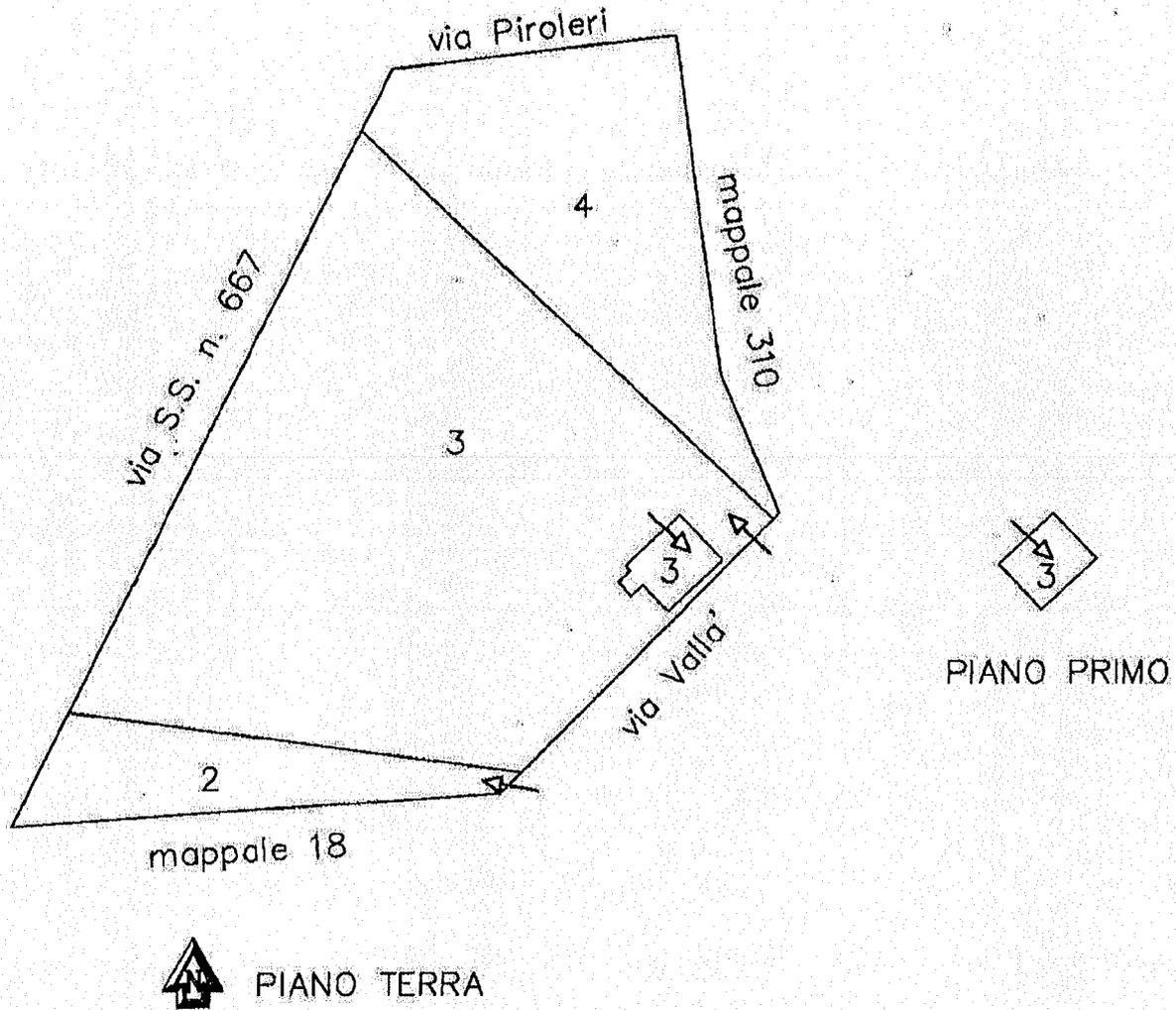
ma Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fogal Leopoldo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 1022

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Altivole	Protocollo n. TV0479015 del 12/11/2007
Sezione: C Foglio: 6 Particella: 766	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni.	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2014 - Comune di ALTIIVOLE (AZ37) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 766 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0479015 del 12/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altivole

Via Valla'

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 766

Subalterno: 3

Compilata da:
Fogal Leopoldo

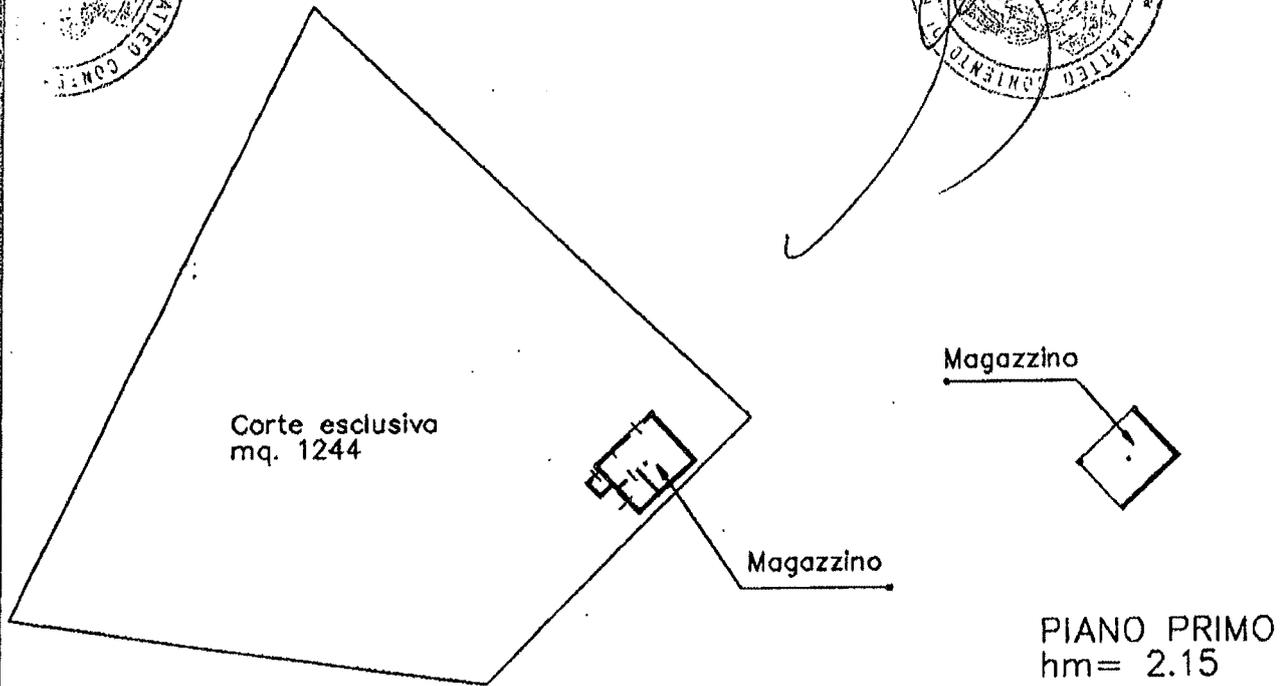
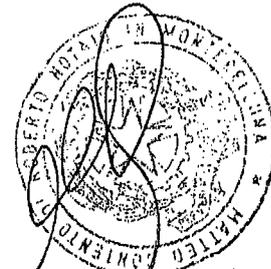
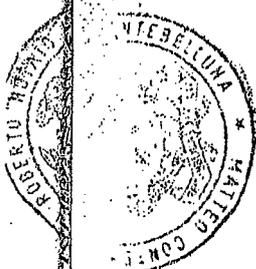
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1022

ada n. 1

Scala 1: 500



VIA VALLA' SNC piano 1°

ima Planimetria in atti