

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. R.G.E. 224/2009

G.E. dott. Antonello Fabbro

promossa da

██
-impresa individuale-

contro

██

PERIZIA DI STIMA

Santa Lucia di Piave, 14 luglio 2014



L' ESPERTO STIMATORE
(geom. Claudio Foltran)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Foltran".

PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto Geometra FOLTRAN Claudio, con studio in Santa Lucia di Piave via Distrettuale n°17, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n° 2345, con provvedimento del giudice dott. Antonello FABBRO, in data 27.02.2014, veniva nominato Esperto Stimatore, nella procedura esecutiva in corso, ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati.

DESCRIZIONE DELL' ATTIVITA'

L' Esperto Stimatore effettuati gli opportuni accertamenti presso le unità immobiliari oggetto di stima, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave (TV) e presso l' Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso-, rilascia il seguente elaborato peritale.

1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili oggetto di descrizione e verifica fanno parte di un edificio residenziale bifamiliare ubicato in Comune di Mareno di Piave (TV), Via Della Liberazione n. 2 e n. 2/a.

Le unità oggetto di perizia hanno accesso e recesso con percorso carraio e pedonale dalla pubblica Via Della Liberazione.

2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il fabbricato bifamiliare è stato edificato nel Mappale n. 64 identificato al Catasto Terreni nel Foglio n. 14, Ente Urbano di mq. 573 ed è censito al catasto fabbricati come segue:

– Catasto Fabbricati –

Sez. B Fg. 7 Mappale n. 64 sub. 4, Via Della Liberazione – Piano S1-T-1 – Cat. A/2 – cl. 2. - Consistenza 6,5 vani – R.C. €. 621,04= (abitazione ai piani terra, primo e piano primo sottostrada);

Sez. B Fg. 7 Mappale n. 64 sub. 5, Via Della Liberazione – Piano S1-T-1 – Cat. A/2 – cl. 2 - Consistenza 6,5 vani – R.C. €. 621,04= (abitazione ai piani terra, primo e piano primo sottostrada);

Sez. B Fg. 7 Mappale n. 64 sub. 6, Via Della Liberazione – Piano S1– Cat. C/6 – cl. 5 - Consistenza 33 mq. – R.C. €. 57,95= (garage al piano primo sottostrada);

Sez. B Fg. 7 Mappale n. 64 sub. 7, Via Della Liberazione – Piano S1– Cat. C/6 – cl. 6 - Consistenza 19 mq. – R.C. €. 39,25= (garage al piano primo sottostrada);

Inoltre sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

– Catasto Fabbricati –

Sez. B Fg. 7 Mappale n. 1236, Cat. Area Urbana di 44 mq., (denunciato anche al catasto terreni al fg.14 Mn.n.1236 con qualità di ente urbano di 44 mq.).

– Catasto Terreni –

Fg.14 Mappale n. 1238, Qualità Prato Arboreo - Classe 1 - Superficie 35 mq.

3 – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Nel Mapp.n. 64 oltre ai subalterni sopra elencati ci sono dei beni comuni non censibili così descritti:

- Mapp.n. 64 sub. 1, bene comune non censibile ai sub. 4-5-6-7, area scoperta di mq. 368);
- Mapp.n. 64 sub. 2, bene comune non censibile ai sub. 4-5-6-7, area scoperta di mq. 54;
- Mapp.n. 64 sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 4-5-6-7, area di manovra di mq. 45, al piano primo sottostrada.

4 – CONFINI

Partendo da nord in senso orario, e salvo altri o frazionati, i beni oggetto di perizia confinano rispettivamente a nord, a est e a sud con fabbricati residenziali mentre a ovest con via Della Liberazione.

5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il M.n.64 sub.4, il M.n.64 sub.5, il M.n.64 sub.6 e il M.n.64 sub.7

risultano, per l'intero, per la nuda proprietà del sig. [REDACTED] e

per l'usufrutto vitalizio del Sig. [REDACTED]

I sig.ri [REDACTED] acquistarono i beni (M.n. 64 – fabbricato con scoperto di pertinenza-, M.n. 58, M.n. 59, M.n. 63 e M.n. 175 ora unificati nel M.n. 64) dai sig.ri [REDACTED],

[REDACTED] con atto di compravendita in data 4

Novembre 1996, Repertorio n. 78.172 – Raccolta n. 13.924, ai rogiti del Notaio dott. Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano.

N.B. Gli esecutati con il suddetto atto di compravendita divennero proprietari di un fabbricato ad uso abitazione con scoperto di pertinenza, sul quale insistevano una tettoia adiacente al fabbricato ed i muri perimetrali di un fabbricato adibito a magazzino; questo fabbricato è stato demolito ed al suo posto è stato edificato il fabbricato oggetto di esecuzione.

TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di perizia pervennero alla parte venditrice come segue:

- con Decreto di trasferimento del Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Treviso contro [REDACTED]

[REDACTED] in data 31 Marzo 1995 Rep. n. 1.655, reg. n.69/91, Cron. n. 807, registrato a Treviso il 20 Aprile 1995 al n. 2.414 Giudiz. gli immobili in cui insiste il fabbricato oggetto di perizia pervenivano ai sig.ri [REDACTED]

Il M.n.1236 e il M.n.1238 risultano di proprietà e possesso, per l'intero, del sig. [REDACTED].

Il sig. [REDACTED] acquistò i beni dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita in data 28

Dicembre 2001, Repertorio n. 270.033 – Raccolta n. 12.399, ai rogiti del

Notaio dott. Paolo Valvo di Conegliano.

TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di perizia pervennero alla parte venditrice come segue:

- al sig. [REDACTED] per atti di donazione ricevuti dal Notaio Giovanni Battista Dall' Armi di Treviso in data 12 marzo 1990 Rep. n. 25.704 ed in data 30 novembre 1993 Rep. n. 44.426, registrati a Treviso rispettivamente il 26 marzo 1990 al n. 1632/V, Atti pubblici ed in data 17 dicembre 1993 al n. 5673/V, Mod. 71/M Pubb. e trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso rispettivamente in data 27 marzo 1990 ai n.ri 7904/5849 ed in data 20 dicembre 1993 ai n.ri 31176/23068;

- al sig. [REDACTED] per atti di donazione ricevuti dal Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 12 marzo 1990 Rep. n. 25.705 ed in data 12 novembre 1993 Rep. n. 44.181, registrati a Treviso rispettivamente il 26 marzo 1990 al n.1633/V, Atti Pubblici ed in data 1 dicembre 1993 al n. 5349/V Mod. 71/M Pubb. e trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso rispettivamente in data 27 marzo 1990 ai n.ri 7906/5851 ed in data 1 dicembre 1993 ai n.ri 29425/21798.

Si fa presente, che i beni rientrano inoltre nei seguenti atti (Allegato "N"):

- Denuncia di successione in data 15.10.1951 in morte del sig.

[REDACTED] con cui i sig.ri [REDACTED]

e [REDACTED] ereditano i beni di proprietà;

- Atto di donazione-divisione-vendita del 07.12.1953 Rep. n. 1291, notaio Carlo Selvaggi di Pieve di Soligo, registrato a Conegliano il

21.12.1953 al n.860 Mod. 1° vol. 99 con cui i fratelli [REDACTED]
[REDACTED] comproprietari di alcuni immobili in
Comune di Mareno di Piave si divisero i beni;

- Atto pubblico del 07.12.1979 Rep. n. 126587, notaio Luigi Di Francia
di Treviso, ivi registrato il 24 dicembre 1979 al n. 9275 mod. 71
pubblici, con il quale il sig. [REDACTED] cedette e vendette ai
sig.ri [REDACTED] i M.n. 59, M.n. 63, M.n.
175, M.n. 58 e M.n. 64.

6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Verbale di pignoramento immobili del 21 aprile 2009 Rep.n.726/2009
Ufficiale Giudiziario di Conegliano, trascritto a Treviso in data 23
aprile 2009, n.ri 14784/8980.

Pignorati, al catasto fabbricati, il M.n.64 sub.4, il M.n.64 sub.5, il
M.n.64 sub.6, il M.n.64 sub.7, il M.n.1236 e al catasto terreni il
M.n.1238 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI

- Iscrizione in data 03.10.1997 n.ri 29169/4307
Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo in data 22 settembre 1997
Rep.n.81431 Notaio Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano (TV).
Ipotecati al catasto fabbricati il M.n.64, al catasto terreni i M.n.58,
M.n.59, M.n.63 e M.n.175 a favore di del [REDACTED]

Comunicazione n.949 del 17/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 19/03/2010 (Art.13,comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs. 385/1993);

▪ Iscrizione in data 23.04.2008 n.ri 15805/3360

Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo in data 11 aprile 2008 Rep.n. 99597/18133 Notaio Giuseppe Dall' Antonia di Vittorio Veneto (TV).

Ipotecati al catasto fabbricati il M.n.64 sub.1, il M.n.64 sub.2, il M.n.64 sub.3, il M.n.64 sub.4, il M.n.64 sub.5, il M.n.64 sub.6 e il M.n.64 sub.7, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]

7 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato bifamiliare si trova nella zona residenziale del centro storico del Comune di Mareno di Piave.

I lavori di costruzione sono iniziati in data 13.03.1997 ed è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità/Agibilità in data 15.06.1998.

Attualmente le unità, oggetto di perizia, risultano abitate dai sig.ri [REDACTED] e dalle rispettive famiglie.

Il fabbricato ha tipologia e particolari costruttivi tipici della zona storica-agricola del Comune.

E' costituito da una struttura in cemento-armato e muratura, solai in latero cemento, copertura a due falde con cornice in cls sagomata, manto in coppi e grondaie in rame a sezione circolare.

Dalla relazione sul risparmio energetico depositata presso il comune di Mareno di Piave, legge 10/1991, le murature perimetrali risultano così composte: Intonaco esterno cm. 2, bimattone forati di cotto cm. 12, pannello polistirene Styrodur o simile cm. 4, bimattone forati di cotto cm. 12, intonaco interno cm. 2.

Sempre dalla suddetta relazione i solai in latero-cemento risultano isolati con massetto in Isocal da cm. 8, mentre la copertura risulta doppiamente isolata con feltro lana Isover appoggiato sul solaio piano di copertura e pannello in polistirene sopra i tavelloni in cotto della falda di copertura.

Le murature esterne del fabbricato sono rivestite da intonaco grezzo e fino adeguatamente colorato con tinta pastello chiara.

La parte superiore delle forature esterne è leggermente curva.

I portici d'ingresso di entrambe le unità hanno il pilastro e una parete interna rivestiti in sassi e mattoni a faccia vista con travatura in legno sul soffitto (foto n. 7-16-72).

I serramenti esterni sono in legno "rovere" con vetro-camera, scuri in legno "rovere" e davanzali in marmo (foto n. 3-96); nel piano interrato i serramenti esterni sono in legno.

Tra la fine della rampa di accesso e l'inizio dell'area di manovra, al piano interrato, è stato posizionato un unico basculante in metallo per accedere ai due garage (foto n. 13-14).

Lo smaltimento delle acque reflue del fabbricato avviene tramite uno schema fognario con vasche a svuotamento periodico.

Il lotto è recintato a nord con muratura in sassi a vista (foto n.23), a est con muro in cemento armato (foto n.17), a sud con zoccolo in cemento armato e soprastante rete metallica e a ovest con muratura in sassi e mattoni a faccia vista.

Gli accessi carraio e pedonale sono delimitati da cancelli automatizzati in ferro battuto con pannelli decorati (foto n. 4-25).

L'area scoperta del fabbricato è in parte a giardino con pregiate essenze arboree e in parte pavimentata con betonelle in cls di color marrone, che delimitano le aree di parcheggio, l'area di manovra, i camminamenti, i marciapiedi, la corsia di scorrimento e la rampa per accedere al piano interrato (foto n. 5-6-7-8-9-10-11-13).

Il Mappale n.1236 (area urbana di mq.44) e il Mappale n.1238 (terreno di mq.35), come evidenziato nella mappa catastale, confinano con il lato sud del Mappale n.64 ed entrambi fanno parte dell'area scoperta.

L'intero fabbricato complessivamente risulta in buone condizioni statiche; le opere di finitura sono di pregio e si presentano in buone condizioni di manutenzione con un discreto grado di usura.

Nel lato est della bifamiliare è stato costruito, in aderenza al fabbricato e a ridosso del confine di proprietà, un portico coperto con struttura in legno (foto n. 15-18-19).

Le unità singolarmente, sono così meglio descritte:

LOTTO A

Mappale n. 64 sub. 5 – Abitazione ai piani terra, primo e piano

primo sottostrada-:

Trattasi di abitazione, composta al piano terra da portico, ingresso, soggiorno, cucina, anti e wc, al piano primo da corridoio, due camere, bagno, un ripostiglio e al piano primo sottostrada da una lavanderia.

Il portoncino d'ingresso è in legno massiccio "rovere" (foto n. 30) e le porte interne sono in legno "noce invecchiato" con cornice decorata (foto n. 33-61).

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio, il tutto con finitura ad intonaco e tinteggiatura del tipo spatolato lucido (foto n. 48); le arcate della cucina e del soggiorno sono rivestite in mattoni a faccia vista (foto n. 32-34).

La scala interna che collega il piano terra al piano primo è in legno massiccio "rovere" (foto n. 33-46-47-48-49) con parapetto in legno, mentre la scala che collega il piano terra al piano interrato è pavimentata con piastrelle in ceramica (foto n. 70).

I pavimenti della zona giorno e del piano interrato sono in piastrelle di ceramica (foto n. 41-67), mentre i pavimenti del corridoio della zona notte e delle camere sono in legno del tipo "larice rosso" (foto n. 63).

I rivestimenti della cucina (foto n. 38), dell'anti e del wc al piano terra (foto n. 42-45), del bagno al piano primo (foto n. 53) e della lavanderia al piano interrato (foto n. 69) sono in piastrelle di ceramica.

Il wc al piano terra ha rubinetterie in ottone (foto n.42) mentre nel bagno al piano primo sono in ottone smaltato bianco (foto n. 54-56); gli accessori di entrambi i servizi sono in buone condizioni di usura.

Tutti i locali del piano terra e primo sono illuminati da faretti ad incasso posizionati nel soffitto (foto n. 38-52-57).

Vi è un impianto di climatizzazione composto da un' unità esterna posta nel lato nord del fabbricato (foto n. 22) e un' unità interna, marca Indesit Solutions, posta al piano primo nel corridoio della zona notte (foto n. 65).

L'impianto di riscaldamento e acqua calda è autonomo con caldaia a gas-metano ubicata nel locale lavanderia al piano interrato (foto n. 66-68-69); l'impianto di riscaldamento al piano terra e primo è a pavimento.

Nel bagno, al piano primo, c'è un termosifone tubolare a parete (foto n. 57).

L'impianto elettrico risulta conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione del fabbricato.

L'unità è provvista d' impianto citofonico e antifurto.

Complessivamente l'unità è stata realizzata con materiali e finiture di pregio che presentano un buon stato di manutenzione.

L'unità ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di mq.136,40 e un' altezza interna dei locali al piano terra e primo di ml. 2,70 e al piano interrato di ml. 2,60; il portico d'ingresso ha una superficie commerciale di mq.6,92 e il portico a nord ha una superficie commerciale di mq.1,56.

Mn. 64 sub. 7 – Garage al piano primo sottostrada-:

Trattasi di garage al piano primo sottostrada con accesso da una rampa pavimentata in betonelle di color marrone (foto n. 11-13) e comunicante tramite una scala interna con l' unità sub. 5 (abitazione).

Il garage è pavimentato con piastrelle in ceramica (foto n. 70-71).

L'unità ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di mq. 22,69 e un' altezza interna di ml. 2,60.

LOTTO B

Mn. 64 sub. 4 –Abitazione ai piani terra, primo e piano primo sottostrada-:

Trattasi di abitazione, composta al piano terra da portico, ingresso, soggiorno, cucina, studio, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno e al piano primo sottostrada da lavanderia e corridoio.

Il portoncino d'ingresso è in legno massiccio "rovere" (foto n. 74) e le porte interne sono in legno "noce invecchiato" con cornice decorata (foto n. 86).

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio, il tutto con finitura ad intonaco e tinteggiatura del tipo spatolato lucido; la parete divisoria tra il soggiorno e la cucina è rivestita in mattoni a faccia vista (foto n. 77).

La scala interna che collega il piano terra al piano primo è in legno "rovere" con parapetto in legno (foto n. 75-77-91-92) mentre la scala che collega il piano terra al piano interrato è pavimentata con piastrelle in ceramica (foto n. 105-106-107).

I pavimenti della zona giorno e del piano interrato sono in piastrelle di ceramica (foto n. 82-108) mentre i pavimenti del disimpegno della zona notte e delle camere sono in legno del tipo "larice rosso" (foto n. 90).

I rivestimenti della cucina (foto n. 80), del bagno al piano primo (foto n. 93-94) e della lavanderia al piano interrato (foto n. 101) sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno, al piano primo, ha rubinetterie in ottone e gli accessori sono in buone condizioni di usura.

Tutti i locali del piano terra e del piano primo sono illuminati da faretti da incasso posizionati nel soffitto (foto n. 74-76-80-87).

Vi è un impianto di climatizzazione composto da un' unità esterna posta nel lato nord del fabbricato (foto n. 27) e un' unità interna, marca Indesit Solutions, posta al piano primo nel disimpegno nella zona notte (foto n. 97).

L'impianto di riscaldamento e acqua calda è autonomo con caldaia a gas-metano ubicata nel locale lavanderia al piano interrato (foto n. 100-103-104); l'impianto di riscaldamento al piano terra e primo è a pavimento.

Nel bagno al piano primo c'è un termosifone tubolare a parete (foto n. 95).

L'impianto elettrico risulta conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione del fabbricato.

L'unità è provvista d' impianto citofonico e antifurto.

Complessivamente l'unità è stata realizzata con materiali e finiture di pregio che presentano un buon stato di manutenzione.

L'unità ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di mq. 144,29 e un' altezza interna dei locali al piano terra e primo di ml. 2,70 e al piano interrato di ml. 2,60; il portico d'ingresso ha una superficie commerciale di mq. 6,89.

Mn. 64 sub. 6 – Garage al piano primo sottostrada-:

Trattasi di garage al piano primo sottostrada con accesso da una rampa pavimentata in betonelle di color marrone (foto n. 11-13) e comunicante tramite un corridoio e una scala interna con l'unità sub. 4 (abitazione).

Il garage è pavimentato con piastrelle in ceramica (foto n. 109).

L'unità ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di mq. 23,61 e un' altezza interna di ml. 2,60.

DATI RELATIVI A PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi risultano edificati in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l' Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerando il suo stato di conservazione e manutenzione, gli impianti, gli isolamenti, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, indicativamente entrambe le unità abitative rientrano nella classe energetica "E".

**8 – DESCRIZIONE SITUAZIONE URBANISTICA E
CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI EDILIZIE**

Attualmente i beni rientrano in un' area classificata dal P.R.G. "Z.T.O.
A" - centro storico.

A seguito ritiro copia della documentazione, relativa ai beni pignorati,
presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave si è appurata
l'esatta situazione edilizia-urbanistica:

- In data 01.03.1997 è stata rilasciata dal Comune di Mareno di Piave
al sig. [REDACTED] Concessione Edilizia n. 2368 prot.n.
96/12721 per i lavori di nuova costruzione di "edificio residenziale
bifamiliare";
- In data 12.03.1997 n. prot. 667 è stata depositata la relazione
relativa alla legge 10/1991;
- I lavori di costruzione sono iniziati in data 13.03.1997;
- In data 17.09.1997 viene presentata al Comune di Mareno di Piave
dal sig. [REDACTED] Denuncia Inizio Attività per costruzione di
recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- In data 09.02.1998 viene presentata al Comune di Mareno di Piave
dal sig. [REDACTED] Denuncia Inizio Attività per variante alla
Concessione Edilizia già rilasciata.

L'intervento consiste in alcune lievi modifiche alla disposizione
interna del fabbricato, alla eliminazione di due camini laterali, il
ricavo di un unico camino centrale e la modifica della parte
superiore dei fori da orizzontale a leggermente curva.

- I lavori sono stati ultimati in data 20.05.1998;

- In data 15.06.1998 viene rilasciato al sig. [REDACTED] dal Comune di Mareno di Piave, il Permesso di Abitabilità/Agibilità.

CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

L'esperto stimatore con l'aiuto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave, ha provveduto **senza assumersi alcuna responsabilità in merito ad altre diverse interpretazioni nella procedura adottata**, al calcolo definitivo dell'ammontare delle sanzioni amministrative dovute per la sanatoria degli abusi edilizi (punti 1 e 2).

Con i dati tecnici forniti dal Comune di Mareno di Piave ha calcolato il doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione dovuti per il volume costruito in eccedenza.

L'Esperto stimatore dopo aver eseguito dettagliati rilievi metrici sulle unità immobiliari oggetto di perizia, proceduto alla elaborazione grafica degli stessi e confrontato i risultati ottenuti con la D.I.A. del 09.02.1998, variante alla Concessione Edilizia n. 2368 del 01.03.1997, segnala le seguenti difformità urbanistiche-edilizie:

1- Difformità sanabili con sanzione amministrativa pari ad € 516,00

(D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001):

- a. Lievi modifiche alla posizione delle pareti divisorie interne;
- b. Lievi modifiche alla foratura esterna con ricavo di una porta al posto di una finestra (al piano terra) nel sub. 5, nel lato nord del fabbricato;
- c. Lieve modifica alla posizione dell' accesso carraio e pedonale rispetto alla D.I.A. del 17.09.1997, in quanto il blocco

carraio/pedonale non è stato realizzato adiacente alla recinzione di confine ma è stato spostato verso nord creando una aiuola interna.

2- Difformità sanabili con il pagamento di una sanzione amministrativa pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione (D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001):

- a. Aumento del volume, sanabile in quanto al di sotto del volume del precedente fabbricato esistente, aumento dato dall'ampliamento dei due vani cucina verso i porticati, con conseguente diminuzione della superficie degli stessi, non conteggiabili in termini di volume.

Infine il portico in legno coperto, di superficie utile pari a mq. 32,66 (allegato "B/2"), realizzato nel lato est del fabbricato, è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e risulta non sanabile per la distanza di metri 5, non rispettata dai confini con altre proprietà.

Nella presente perizia non sarà quantificata la sanzione amministrativa per la suddetta opera abusiva, ma verranno quantificate le spese necessarie per la sua demolizione e trasporto in pubblica discarica del materiale demolito.

Nelle tavole grafiche "C/1", "C/2" e "C/3" sono evidenziate le difformità riscontrate.

9 – DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

A seguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso- risulta che le unità sono state denunciate come segue:

Mappale n.64

- Tipo Mappale prot. n.8628 del 19.02.1998 demolizione fabbricato esistente, fusione dei mappali dei M.n.64, M.n.58, M.n.59, M.n.63 e M.n.175 con conferma del M.n.64 per collegamento con il catasto fabbricati e inserimento del nuovo edificio bifamiliare;
- Presentazione denuncia di variazione al catasto fabbricati, prot. C01494/98 del 01.04.1998, per soppressione del fabbricato esistente e accatastamento del nuovo fabbricato.

Viene costituito il M.n. 64 sub.1 (bene comune non censibile -area scoperta di mq.368), il M.n. 64 sub.2 (bene comune non censibile - area scoperta di mq.54), il M.n. 64 sub.3 (bene comune non censibile -area di manovra di mq.45), il M.n. 64 sub.4 (abitazione), il M.n. 64 sub.5 (abitazione), il M.n. 64 sub.6 (garage) e il M.n. 64 sub.7 (garage);

Mappale n.1236 e Mappale n.1238

- L' area urbana M.n. 1236 deriva per frazionamento del M.n. 469 sub. 4, giusta denuncia di variazione presentata all' UTE di Treviso in data 19 dicembre 2001, prot.n.420460;
- I M.n. 1236 e M.n. 1238 derivano rispettivamente dai M.n. 469 e M.n. 470, giusto tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n.

349834/01, approvato dall' U.T.E. di Treviso in data 8 novembre 2001.

10 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente occupati ed abitati dai proprietari esecutati.

11 – DIVISIBILITA' DEI BENI

Il bene risulta divisibile in quanto essendo un fabbricato bifamiliare le unità immobiliari sono distinte e indipendenti tra loro.

12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi oppure per via sintetica, adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco mediante appositi sistemi ponderali di confronto.

Del resto, in ultima analisi stimare vuol dire confrontare, mediante apposite scale di merito, beni di valore incognito con beni consimili di valore cognito. Nella fattispecie, non essendo verificate tutte le condizioni nelle quali può ritenersi applicabile la stima analitica, si è adottata la stima sintetica e pertanto le indagini sono state rivolte a conoscere il valore di mercato di beni consimili compravenduti in data recentissima, tenendo conto di tutte le considerazioni derivanti da fatti

evidenti ed impliciti che possono concorrere alla formazione del più probabile valore del bene quali: la posizione del lotto di terreno, l'accessibilità, l'ubicazione e l'esposizione delle unità immobiliari nell'intero edificio.

Il valore finale delle unità sarà dato detraendo dal valore di mercato dell'intero fabbricato le spese per le pratiche urbanistiche e catastali.

VALUTAZIONE

Il fabbricato essendo una bifamiliare può essere diviso formando due lotti così distinti:

LOTTO A

M.n. 64 sub. 5 -Abitazione ai piani terra, primo e piano primo

sottostrada-:

Abitazione

Mq. 125,13 x €/Mq. 1.550,00 = € 193.951,50

Lavanderia/Vano scala nel piano interrato

Mq. 11,27 x €/Mq. 850,00 = € 9.579,50

Portici

Mq. 8,48 x €/Mq. 750,00 = € 6.360,00

M.n. 64 sub. 7 – Garage al piano primo sottostrada-:

Mq. 22,69 x €/Mq. 800,00 = € 18.152,00

Valore complessivo € 228.043,00

LOTTO B

M.n. 64 sub. 4 -Abitazione ai piani terra, primo e piano primo

sottostrada-:

Abitazione

Mq. 117,67 x €/Mq. 1.550,00 = €. 182.388,50

Lavanderia/Corridoio/Vano scala nel piano interrato

Mq. 26,62 x €/Mq. 850,00 = €. 22.627,00

Portico

Mq. 6,89 x €/Mq. 750,00 = €. 5.167,50

M.n. 64 sub. 6 -Garage al piano interrato-:

Mq. 23,61 x €/Mq. 800,00 = €. 18.888,00

Valore complessivo €. 229.071,00

M.n.1236 -area urbana di 44 mq.-

Mq. 44 x €/Mq. 45,00 = €. 1.980,00

M.n.1238 -terreno di 35 mq.-

Mq. 35 x €/Mq. 45,00 = €. 1.575,00

Valore complessivo €. 3.555,00

Beni comuni non censibili:

M.n. 64 sub.1 -area scoperta di mq.368-:

Mq. 368 x €/Mq. 45,00 = €. 16.560,00

M.n. 64 sub.2 -area scoperta di mq.54-:

Mq. 54 x €/Mq. 45,00 = €. 2.430,00

M.n. 64 sub.3 -area di manovra di mq.45-:

Mq. 45 x €/Mq. 45,00 = €. 2.025,00

Valore complessivo €. 21.015,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A

Il valore complessivo è ottenuto sommando al valore dei **sub. 5-7 del M.n. 64** la metà del valore dei **Mappali n. 1236 e n. 1238** e dei beni comuni non censibili **sub. 1-2-3 del M.n. 64**:

€. 228.043,00 + €. 3.555,00/2 + €. 21.015,00/2 = €. 240.328,00

Le operazioni hanno stabilito un valore complessivo per i beni formanti il **LOTTO A** un valore complessivo di €. 240.328,00 arrotondato ad €. 240.300,00 (diconsi euro Duecentoquarantamilatrecento/00).

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO B

Il valore complessivo è ottenuto sommando al valore dei **sub. 4-6 del M.n. 64** la metà del valore dei **Mappali n. 1236 e n. 1238** e dei beni comuni non censibili **sub. 1-2-3 del M.n. 64**:

€. 229.071,00 + €. 3.555,00/2 + €. 21.015,00/2 = €. 241.356,00

Le operazioni hanno stabilito un valore complessivo per i beni formanti il **LOTTO B** un valore complessivo di €. 241.356,00 arrotondato ad €. 241.300,00 (diconsi euro Duecentoquarantunomilatrecento/00).

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE

L'esperto stimatore, per poter stimare e dare un giusto valore ai beni oggetto di stima, ha quantificato le spese necessarie per la demolizione del portico in legno, per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per le opere realizzate abusivamente e per la relativa denuncia di variazione all' Agenzia delle Entrate di Treviso il tutto così meglio dettagliato:

1- Spese per la demolizione e smaltimento del portico in legno realizzato sul lato est del fabbricato;

a corpo €. 1.500,00

2- Sanzione amministrativa per le opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia e D.I.A. (D.P.R 380 del 6 giugno 2001);

€. 516,00

3- Sanzione amministrativa per le difformità sanabili con il pagamento pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione per mq.1,70 e mc.4,59 di ampliamento (D.P.R 380 del 6 giugno 2001);

€. 300,00

4- Spese tecniche per la sanatoria delle difformità edilizie al comune di Mareno di Piave, pratiche catastali all'agenzia delle Entrate di Treviso e diritti vari;

a corpo €. 5.000,00

Somma Totale €. 7.316,00

Arrotondabili ad €. 7.300,00

VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Per ottenere il valore definitivo dei beni viene detratto dall'ammontare del valore venale degli immobili l'ammontare delle spese preventivate sopra descritte:

LOTTO A

M.n. 64 sub.5-7 (1/2 M.n.64 sub.1-2-3, M.n.1236 e M.n.1238)

- Valore di mercato	€. 240.300,00
- a sottrarre Spese (7.300,00/2)	€. 3.650,00

Valore finale di stima €. 236.650,00

(diconsi euro Duecentotrentaseimilaseicentocinquanta/00)

LOTTO B

M.n. 64 sub.4-6 (1/2 M.n.64 sub.1-2-3, M.n.1236 e M.n.1238)

- Valore di mercato	€. 241.300,00
- a sottrarre spese (7.300,00/2)	€. 3.650,00

Valore finale di stima €. 237.650,00

(diconsi euro Duecentotrentasettemilaseicentocinquanta/00)

Il valore finale complessivo degli immobili oggetto di perizia, è dato dai due lotti A (€. 236.650,00) e B (€. 237.650,00) che sommano il totale definitivo di €. 474.300,00

(diconsi euro Quattrocentosettantaquattromilatrecento/00)

13 – ELENCO ALLEGATI

A supporto esplicativo della presente perizia di stima, composta da pagine 29, sono stati predisposti e prodotti e seguenti allegati:

• **ALLEGATO "A":**

Estratto mappa aggiornato

Estratto mappa di visura

Vista Aereo Fotogrammetrica

• **ALLEGATO "B":**

Estratto di P.R.G.

• **ALLEGATO "C":**

Documentazione fotografica

• **ALLEGATO "D":**

Copia atti di proprietà

A - Atto di Compravendita Rep. n. 78.172 del 4 novembre 1996

B - Atto di Compravendita Rep. n. 270.033 del 28 Dicembre 2001

• **ALLEGATO "E":**

Copia visure catasto terreni e fabbricati dei beni oggetto di perizia

• **ALLEGATO "F":**

Copia visure storiche catasto terreni e fabbricati dei beni oggetto di perizia

• **ALLEGATO "G":**

Copia visure catasto fabbricati dei beni comuni non censibili

• **ALLEGATO "H":**

Copia planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

• **ALLEGATO "I":**

Certificato di destinazione urbanistica del Mappale n.1238

• **ALLEGATO "L":**

Copia visure ipotecarie

• **ALLEGATO "M":**

Certificati delle trascrizioni e iscrizioni ultraventennali

• **ALLEGATO "N":**

Note di trascrizione atti precedenti proprietà dei beni pignorati

• **ALLEGATO "O":**

Copia Concessione Edilizia, copia deposito relazione L.10/91,
copia D.I.A. del 09.02.1998 -variante-

• **ALLEGATO "P":**

Copia D.I.A. -progetto di recinzione-

• **ALLEGATO "Q":**

Copia inizio lavori

• **ALLEGATO "R":**

Copia Permesso di abitabilità/agibilità

• **ALLEGATO "S":**

Copia grafici:

-D.I.A. del 09.02.1998 (variante) - Allegati "A/1", "A/2" e "A/3"

-Stato dei luoghi - Allegati "B/1", "B/2" e "B/3"

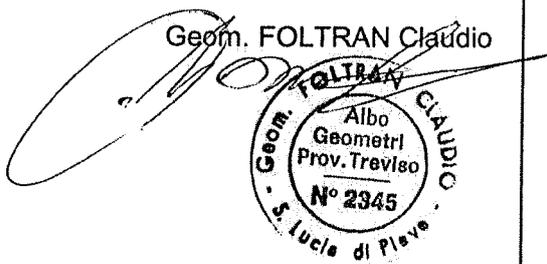
-Tavole comparative - Allegati "C/1", "C/2" e "C/3"

L'esperto Stimatore, dichiarandosi fin d'ora disponibile per eventuali integrazioni e/o delucidazioni, ritiene di aver definitivamente completato tutte le operazioni necessarie alla determinazione del valore di mercato richiesto per i beni immobili sopradescritti.

Santa Lucia di Piave, li 14/07/2014

L' Esperto Stimatore

Geom. FOLTRAN Claudio



MODULARIO
F. rig. cat. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

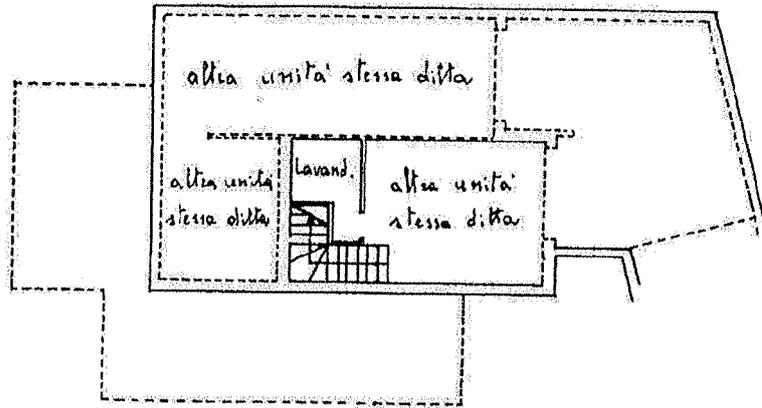
118E
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mareno di Piave via Liberazione

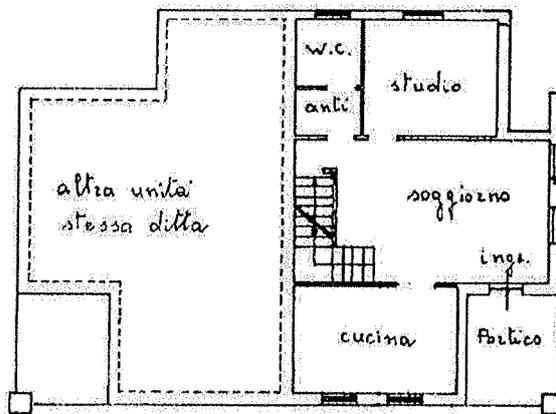
CIV. 2

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/04/2014 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sezione Urbana - B Foglio: 7 Particella: 64 - Subalterno 5 >
VIA DELLA LIBERAZIONE n. 2 piano: SI-I-1.

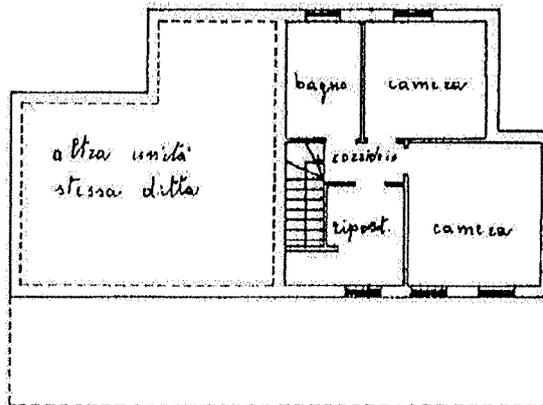
Pianta Piano
Sottostada Primo
h = 2.40 mt



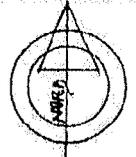
Pianta Piano Terza
h = 2.70 mt



Pianta Piano Primo
h = 2.70 mt



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
Casa o nome Nello

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
Data presentazione: 01/04/1998 - Data: 09/04/2014 - n. TV0084344 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

Tol. schede: 1 - Firmato di acq. A4 (21/08/2014) di scala: 1:200
data 20/03/98 Firma Nello Cosentino



MODULARIO
F. rig. rend. 497



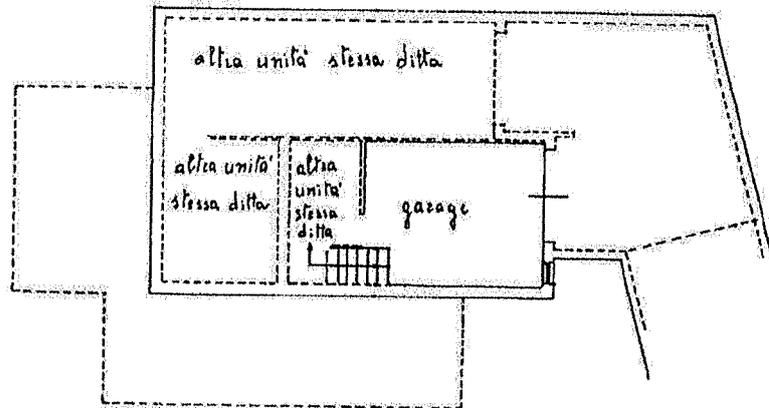
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

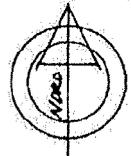


Planimetria di u.i.u. in Comune di Mareno di Piave via Liberazione CIV. 2



Pianta Piano Sottostada Primo
h = 2.40 mt

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbriicati - Situazione al 09/04/2014 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sezione Urbana: B Foglio: 7 Particella: 64 - Subalterno 7 >
VIA DELLA LIBERAZIONE n. 2 piano: SI;

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Una Planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 01/04/1998 - Data: 09/04/2014 - n. TV0084351 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

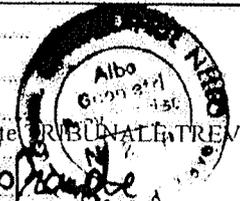
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - n. atti di scala: 1

Data 20/03/98

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
Casagrande Nello

Iscritto all'albo de geometri
della provincia di TREVISO n. 2020

Firma Nello Casagrande



RISERVATO ALL'UFFICIO



Ufficio Tecnico Erariale di Tivoli

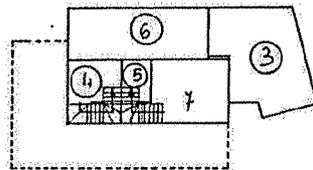
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 01 di 01

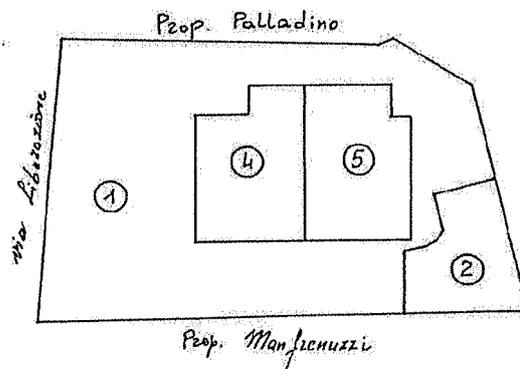
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>Mareno di Piave</u>	<u>B</u>	<u>I</u>	<u>64</u>	<u>Prot. n. 8628</u>	<u>19.02.1998</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

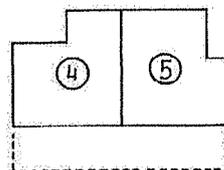
scala 1: 500



Pianta Piano Sottostada Primo



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.A.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

IL TERRITORIO
CANTAGRANDI
03/04
data
Marta Cantagrandi
firma timbro

MODULARIO
F. ng. r. ord. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

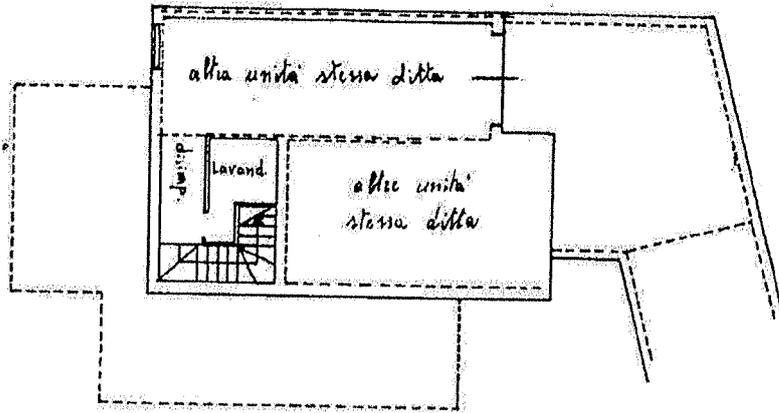
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

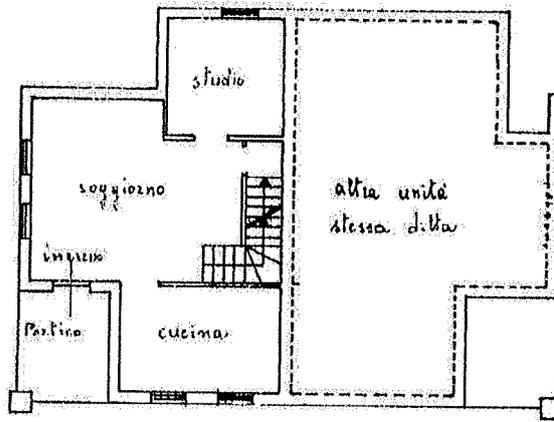
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mareno di Piave via Liberazione

civ. 3

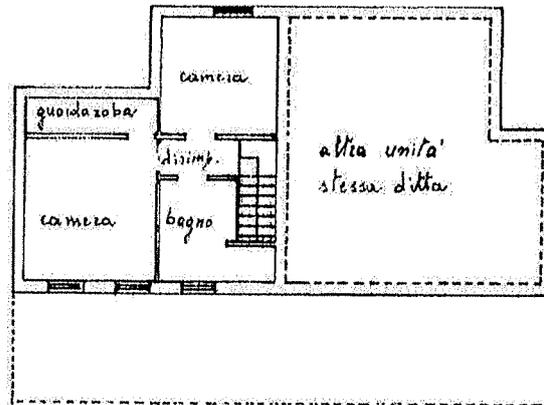
Pianta Piano Sottosolaio
h = 2.40 mt



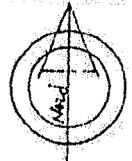
Pianta Piano Terzo
h = 2.70 mt



Pianta Piano Primo
h = 2.70 mt



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2014 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sezione Urbana: B Foglio: 7 Particella: 64 - Subaltemo 4 >
VIA DELLA LIBERAZIONE n. 2 piano: SI-I-1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal P. ROMITTA
(Titolo cognome e nome)
Casagrande Nello

Iscritto all'albo de P. Romitta
della provincia di Treviso
data 20/03/98 Firma Nello Casagrande



RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

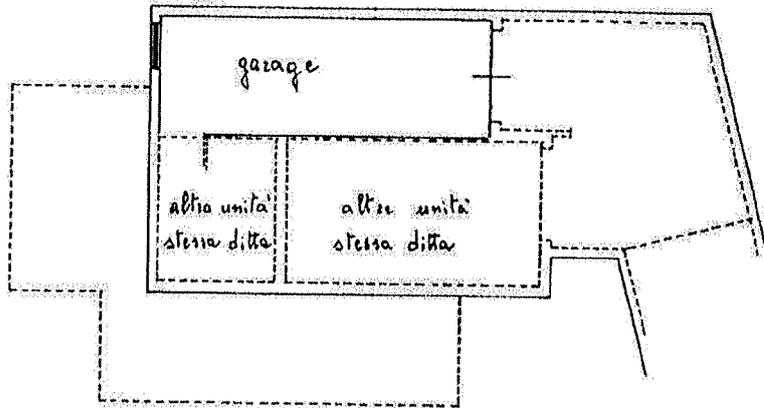
MOD. BN (CEU)



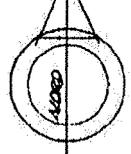
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mareno di Piave via Liberazione civ. 2

Catasto del Fabbricati, Situazione al 09/04/2014 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sezione Urbana: B Foglio: 7 Particella: 64 - Subalterno 6 >
VIA DELLA LIBERAZIONE n. 2 piano: SI

Pianta Piano Sottotada Primo
h: 2.40 mt.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
Ca sagrande Nello

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/04/1998 - Data: 09/04/2014 - n. TV0084348 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tol. schede: 1 - Firmato di acq.: A4 (210x297) - Parti di scala: 1:
data 20/03/98 Firma Nello Ca sagrande





Ufficio Tecnico Erariale di Tivoli

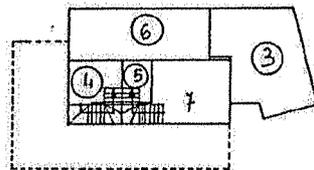
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 01 di 01

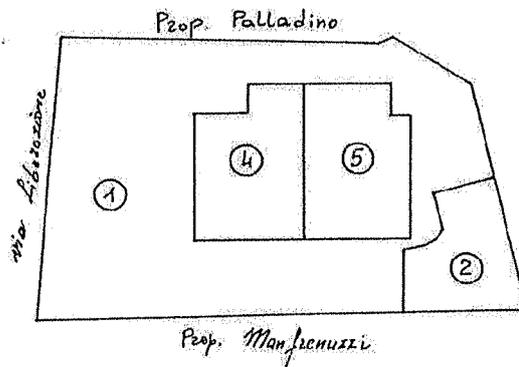
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
<u>Marino di Piave</u>	<u>B</u>	<u>F</u>	<u>64</u>	<u>Prot. n. 8628</u>	<u>19.02.1998</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

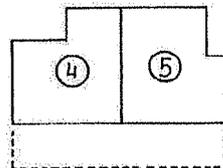
scala 1: 500



Pianta Piano Sottostada Primo



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.	L'operatore	IL TECNICO ZAPPALÀ GRASSO 03/02/98 data firma timbro
	
	

