666/10

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 09.10.2014, veniva nominato Esperto Stimatore, nella procedura esecutiva in corso, ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati.

DESCRIZIONE DELL' ATTIVITA'

L' Esperto Stimatore dopo aver eseguito in data 20.02.2015 sopralluogo con il Responsabile di zona dell' IVG, nelle unità immobiliari oggetto di stima, dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti 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 DEI BENI

Gli immobili oggetto di descrizione e verifica fanno parte di un edificio residenziale unifamiliare ubicato in Comune di Mareno di Piave (TV), Via Madonnetta n. 37.

2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è stato edificato nel Mappale n. 906, Ente Urbano di mq.1649, identificato al Catasto Terreni nel Foglio n. 5 e censito al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. A Fg. 5 Mappale n. 906 sub. 1, Via Madonnetta – Area scoperta di mq. 1409 (bene comune non censibile ai sub.2-3);

Sez. A Fg. 5 Mappale n. 906 sub. 2, Via Madonnetta - Piano S1-T-1- Cat. A/7 - cl. 2 - Consistenza 16,5 vani – R.C. €. 1.832,13= (abitazione);

Sez. A Fg. 5 Mappale n. 906 sub. 3, Via Madonnetta – Piano T– Cat.C/6 – cl. 5 - Consistenza 34 mq. – R.C. €. 59,70= (garage).

3 – CONFINI

Partendo da nord in senso orario, e salvo altri o frazionati, i beni confinano: a nord con Via Madonnetta e Mappale n. 823, ad est e a sud con fabbricato residenziale (Mappale n.302) mentre a ovest con Via Distrettuale -Strada Provinciale n.45-.

4 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il Mn.906 sub.1, il Mn.906 sub.2 e il Mn.906 sub.3 risultano di proprietà per l'intero del sig.[redacted]

Il sig.[redacted] acquistò il Mn. 878 (ora Mn. 906) dai sig.ri [redacted] con Atto di Compravendita in data 2 settembre 1993, Repertorio n. 46334 – Raccolta n. 7545, ai rogiti del dott. Giuseppe Ferretto, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 10.09.1993 n.1227 serie IV, trascritto a Treviso il 16.09.1993 n.ri 22618/16839.

Con Atto di Cessione Diritti Immobiliari in data 9 febbraio 1994, Repertorio n. 48234 – Raccolta n. 7904, ai rogiti del dott. Giuseppe Ferretto, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 01.03.1994 n.333 serie IV,

trascritto a Treviso il 08.03.1994 n.ri 6042/4691, la sig.ra [redacted] ha ceduto e venduto tutti i diritti di proprietà pari ad ½ ad essa spettanti del Mn. 878 al [redacted]

TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di perizia pervenne alla parte venditrice, sig.ri [redacted], per la quota di ½ ciascuno, con Atto di Compravendita in data 25 maggio 1962, Repertorio n.13346, ai rogiti del dott. Gino Aggio, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 14.06.1962 n.2971 Mod. I° vol. 116, trascritto a Treviso il 22.06.1962 n.ri 9587/8645.

5 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Verbale di pignoramento immobili del 10 settembre 2010 Rep.n.1919 Ufficiale Giudiziario di Conegliano (TV), trascritto a Treviso in data 21 ottobre 2010, n.ri 37635/23381.

  Pignorati, al Catasto Fabbricati, il Mn.906 sub.1, il Mn.906 sub.2, il Mn.906 sub.3 a favore di [redacted] contro [redacted]

ISCRIZIONI

- Iscrizione in data 11.10.2005 n.ri 45188/10627

  Ipoteca volontaria per €. 225.000,00= a garanzia del mutuo fondiario in data 03 ottobre 2005 Rep. n. 99984, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), capitale €. 150.000,00.

Ipotecati il Mn.906 sub.1, Mn.906 sub.2, Mn.906 sub.3, a favore di [redacted] contro [redacted] debitore non datore d'ipoteca);

- Iscrizione in data 27.07.2007 n.ri 36410/10005

Ipoteca volontaria per €. 358.800,00= a garanzia del mutuo fondiario in data 28 giugno 2007 Rep. n. 105835, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), capitale €. 239.200,00=.

Ipotecati il Mn. 906 sub.1, il Mn. 906 sub.2 il Mn. 906 sub.3 a favore di [redacted] contro [redacted] debitori non datori d'ipoteca);

6 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato unifamiliare si trova nella zona periferica residenziale del Comune di Mareno di Piave, località Bocca di Strada, comoda alle principali infrastrutture, ai principali servizi (negozi, scuole, farmacie, supermercati) e al casello autostradale A27 di Conegliano che dista circa 5 chilometri.

Le unità hanno accesso e recesso, con percorso carraio e pedonale, dalla pubblica Via Madonnetta e sono ben collegate alla viabilità stradale.

Attualmente il fabbricato risulta abitato dal sig. [redacted] e famiglia.

Il fabbricato è composto da una struttura in cemento-armato formata da travi e pilastri con murature perimetrali di tamponamento in laterizio.

I solai sono in latero-cemento, piani al piano terra e inclinati al piano primo; la copertura è a due falde con cornice in calcestruzzo sagomata, con manto in coppi e grondaie in rame a sezione circolare.

Nella loggia d'ingresso il solaio è in latero cemento con sottostanti travetti in legno.

Dalla relazione sul risparmio energetico depositata in data 29.12.1993 presso il Comune di Mareno di Piave, Legge n.10/1991, le murature perimetrali risultano così composte: intonaco di cemento cm. 2, blocchi in laterizio cm. 25, polistirene espanso cm. 4, blocchi in laterizio forato cm. 8, intonaco di calce e gesso cm. 1.

Sempre dalla suddetta relazione risulta che i solai divisori in latero-cemento sono isolati con massetto in calcestruzzo da cm. 4 e calcestruzzo cellulare da cm. 8; il solaio di copertura è isolato con feltri resinati in fibre di vetro da cm. 10 mentre il solaio di copertura in pendenza è isolato con massetto in calcestruzzo da cm. 4 e polistirene espanso da cm. 5.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio, il tutto con finitura ad intonaco e tinteggiatura.

Le murature esterne del fabbricato sono rivestite da intonaco grezzo e fino adeguatamente colorate in tinta color pastello chiaro.

Le logge e il terrazzo a sbalzo sono pavimentati con piastrelle in ceramica per esterni con parapetti in ferro al piano primo (foto n. 8-97), le soglie sono in marmo (foto n. 11) mentre le finestre sono riquadrate con marmo bianco "trani" ottenuto con taglio unico quindi privo di giunture (foto n.36).

I serramenti esterni sono in legno "mogano" con vetro-camera (foto n.11-19-36-104); le vetrate sono in stile "inglese" (foto n. 11-19).

Gli scuri sono tendaggi a rullo di color bianco (foto n. 6-8).

A ridosso dei lati nord ed est del fabbricato, comunicante con l' ingresso e il garage è stato realizzato, abusivamente, un portico in legno coperto (foto n. 18-22).

Le murature esterne presentano in alcune zone segni visibili di umidità (foto n.8-9-17-23-26) con intonaco che si sfalda, con buona probabilità dovuti alla qualità dell'intonaco stesso.

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

Il lotto è recintato con zoccolo in cls e soprastante rete metallica (foto n. 1-3-6); nel lato nord, gli accessi pedonale e carraio sono stati realizzati in calcestruzzo con rivestimento in pietra e cancelli in ferro automatizzati (foto n. 4).

L'area scoperta del fabbricato è in parte a giardino con pregiate essenze arboree (foto n. 27-28-29-31) e in parte pavimentata con betonelle in cemento che delimitano le aree di parcheggio e di manovra (foto n. 18-22-27). I marciapiedi sono in ghiaino lavato con bordi in pietra naturale (foto n.11).

All'interno della proprietà, lungo il lato ovest, è presente una canaletta irrigua (foto n.15-16).

Sull' angolo sud-est del lotto è stato rilevato un manufatto accessorio, abusivo e non sanabile per le ridotte distanze dai confini. Detto

fabbricato, ad uso ripostiglio-legnaia, è formato da una struttura in legno e cemento, coperto e rivestito sui lati da onduline in plastica (foto n.32-33-34-35).

Le unità singolarmente, sono così meglio descritte:

Mappale n. 906 sub. 2 -Abitazione ai piani interrato, terra e primo-:

Trattasi di abitazione, composta:

- al piano terra da un portico, due logge, un' ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, uno studio, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno;
- al piano primo da un disimpegno, due camere matrimoniali, una camera singola, una camera matrimoniale con bagno, un ripostiglio, un bagno, un terrazzo a sbalzo e tre logge;
- al piano interrato da un disimpegno, una centrale termica-lavanderia, un wc, un ripostiglio, una taverna e una cantina.

All' abitazione si accede tramite una vetrata stile "inglese" a due ante (foto n. 20).

Le porte interne sono in legno "noce nazionale" (foto n. 54-67).

Le scale interne, che collegano il piano terra al piano primo (foto n. 63-64-66) e il piano terra con il piano interrato (foto n. 98), sono in marmo "rosa asiago" con parapetto in ferro battuto a disegno floreale verniciato di color bianco avorio (foto n. 65).

I pavimenti sono stati realizzati nell' interrato e nella zona giorno in piastrelle di ceramica (foto n. 38-41-42-98-104-105), nel disimpegno al piano primo in marmo "rosa asiago" (foto n. 65-70), mentre nelle camere

e nel ripostiglio al piano primo con moquette di diverse tinte (foto n. 72-81-96).

I rivestimenti della cucina (foto n. 49), della taverna (foto n. 106), del wc al piano interrato (foto n. 101), della lavanderia (foto n. 104) e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (foto n. 58-78-86).

I sanitari e gli accessori dei bagni sono in buone condizioni di usura.

La loggia, al piano primo con accesso dalla camera "1", attualmente è chiusa con un serramento apribile in alluminio color testa di moro (foto n.75-76-77).

Nel soggiorno-pranzo, nella cucina e nella taverna sono stati realizzati dei caminetti a legna con materiali di pregio -pietre naturali e travature in legno- (foto n. 44-51-107). Il caminetto del soggiorno riscalda sia per irradiamento sia per emissione di aria calda.

L' impianto di riscaldamento è composto da caldaia a gasolio (con cisterna esterna) marca Lamborghini - Ecotherm (foto n. 110-111), installata al piano interrato nel locale centrale termica-lavanderia e corpi radianti (foto n.112) nei locali del piano terra e primo, ventilconvettori nel piano interrato (foto n. 109-113).

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

Il bene è provvisto d' impianto citofonico e dall' allarme (foto n. 115).

Al piano primo le murature divisorie interne presentano alcune micro fessurazioni di assestamento (foto n. 69); nel ripostiglio e nel bagno "2" c'è una lieve presenza di infiltrazioni d'acqua nella parete esterna (foto n. 85-89).

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. 444,66; al piano terra un' altezza interna dei locali di ml. 2,70, al piano primo un'altezza media pari a circa ml. 3,10 e al piano interrato un'altezza di ml. 2,40. La superficie commerciale delle logge è di mq. 34,45 mentre il terrazzo a sbalzo ha una superficie commerciale di mq. 4,58.

Mn. 906 sub. 3 -Garage al piano terra-:

Trattasi di un garage al piano terra (foto n. 22) pavimentato con piastrelle in ceramica (foto n. 60) e con basculante elettrico in legno (foto n. 21-62). L'autorimessa ha una capacità di parcamento pari a due posti auto.

L'unità ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di mq. 41,08 e un' altezza interna di ml. 2,70.

DATI RELATIVI ALLA 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. Quindi si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, dal quale risulta che l'unità abitativa rientra nella classe energetica "G" come da copie depositate con la presente perizia.

7 – DESCRIZIONE SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI EDILIZIE

Attualmente i beni oggetto di pignoramento rientrano in un' area classificata dal P.R.G. "Z.T.O. C1-1".

Le zone territoriali omogenee C1 sono le parti del territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale e densità edilizia inferiore rispetto alle Z.T.O. "B". Il P.R.G. definisce, in relazione alle caratteristiche insediative, le sottozone C1-1 e C1-2.

Nelle zone C1 la destinazione è prevalentemente residenziale; sono tuttavia ammesse le seguenti altre destinazioni, nel limite massimo del 25% in termini volumetrici e limitatamente ai piani terra dell'intero edificio: commercio al dettaglio - uffici e studi professionali - servizi sanitari e ambulatoriali - autorimesse di servizio alla residenza - attività produttive di tipo artigianale di servizio alla residenza purché non moleste, pericolose o inquinanti, fino ad un massimo di 250 mq. - magazzini e depositi in genere. Sono altresì consentite modeste attività di tipo ricettivo-turistico-residenziali che non superino i 25 vani catastali complessivi. Rimangono vietate tutte le altre destinazioni, in particolare le officine meccaniche, le carrozzerie, gli elettrauto, le lavorazioni metalliche, le falegnamerie e tutte le attività ad esse assimilabili.

Negli edifici esistenti è consentito l'ampliamento per esigenze igienico-sanitarie, secondo le modalità di cui all'articolo 91 del Regolamento Edilizio, fino ad un massimo volumetrico di 150 mc.

Nella sottozona C1-1 si applicano le disposizioni degli articoli 23 e 27 delle Norme di Attuazione del Comune di Mareno di Piave.

La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- *Indice di edificabilità fondiario: If max=1,30mc/mq If min=0,975 mc/mq;*
- *Altezza degli edifici: H max 7,50ml;*
- *Distanza dai confini: Dc min= 5,00ml;*
- *Distanza dalle strade e dai corsi d'acqua: D min=5,00ml;*

  fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o ancorché non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;
- *Distanza tra i fabbricati: Df min=10,00 ml e come da indicazioni dell'articolo 88 del R.E.;*
- *Tipi edilizi: edifici uni/bifamiliari isolati, edifici a schiera, edifici a corte, edifici a blocco.*

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 29.12.1993 è stata rilasciata dal Comune di Mareno di Piave, al sig. [redacted] Concessione Edilizia n. 2129 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare";

- in data 29.12.1993 n. prot. 580 è stata depositata in Comune di Mareno di Piave, la relazione relativa alla legge 10/1991;
- in data 19.01.1994 sono stati iniziati i lavori di costruzione del fabbricato;
- in data 30.11.1994 è stata rilasciata dal Comune di Mareno di Piave, al sig. [redacted], Concessione Edilizia n. 2129 per "variante in corso d'opera alla C.E. n.2129/93 del 29.12.1993 relativa a costruzione di un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare";
- in data 15.12.1994 vengono ultimati i lavori di costruzione;
- in data 21.06.1995 viene rilasciato dal Comune di Mareno di Piave, al sig. [redacted] il Permesso di Abitabilità;
- in data 11.03.1997 viene presentata dal sig. [redacted] al Comune di Mareno di Piave, Denuncia Inizio Attività per la "costruzione di una recinzione".

CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E D.I.A.

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 Concessione Edilizia in variante n. prot. 2129 del 30.11.1994 e della D.I.A. del 11.03.1997, 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 e della scala;

b. lievi modifiche alla foratura esterna;

c. diversa realizzazione della recinzione rispetto alla D.I.A. del 11.03.1997.

Il ripostiglio-legnaia di superficie lorda pari a circa mq. 20 e il portico in legno, coperto, di superficie lorda pari a circa mq. 35 rispettivamente realizzati nel lato sud-est del lotto e a ridosso dei lati nord ed est del fabbricato, sono stati costruiti in assenza di autorizzazione edilizia.

Il ripostiglio-legnaia non è sanabile per le distanze non rispettate dai confini con le altre proprietà.

Il portico, anche se sanabile, risulta però notevolmente deteriorato e comunque non sismicamente idoneo, quindi risulta conveniente demolirlo.

Il portico può essere realizzato presentando una nuova pratica edilizia rispettando le normative urbanistiche e sismiche.

Nella presente perizia non sarà quantificata la sanzione amministrativa per le suddette opere abusive, ma verranno quantificate le spese necessarie per la loro demolizione e trasporto in pubblica discarica del materiale di risulta.

L'Esperto Stimatore fa presente che le considerazioni relative alle difformità sopra descritte possono variare per diversa interpretazione e procedura da parte dei tecnici comunali al momento dell'effettiva istruttoria della pratica stessa.

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

8 – 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. 906

- in data 08.06.1993 è stato presentato al Catasto Terreni un Tipo di Frazionamento prot. n.6266 che ha dato origine al Mn. 878 di mq.1649;
- in data 22.11.1994 è stato presentato al Catasto Terreni un Tipo Mappale mod.3/SPC, prot.n.35165, per inserimento di nuovo fabbricato.

  Il Mn. 878 è stato soppresso e sostituito dal Mn. 906 di mq. 1649;
- in data 09.12.1994 è stata presentata al Catasto Fabbricati denuncia di accatastamento del fabbricato oggetto di perizia.

  Vengono così costituiti il Mn. 906 sub.1 (bene comune non censibile - area scoperta di mq. 1409-), il Mn. 906 sub.2 (abitazione) e il Mn. 906 sub.3 (garage).

9 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente occupati ed abitati dall'esecutato e famiglia.

10 – DIVISIBILITA' DEI BENI

Il lotto di terreno pur essendo edificato risulta divisibile in lotto "A" -porzione con fabbricato esistente- e in lotto "B" -porzione di area scoperta edificabile- (tavola grafica E/1).

Stralciando una porzione del Mappale 906 con una linea dividente a ml.5 dal lato est del fabbricato, si può ottenere un nuovo lotto di circa 540 mq. (lotto "B") con un indice di edificabilità fondiario massimo pari a 1,30mc/mq per una cubatura massima di circa 700 mc..

Si fa presente che pur dividendo il lotto, la cubatura generata dalla porzione "A" risulta comunque sufficiente a soddisfare la cubatura del fabbricato oggetto di stima.

Il fabbricato oggetto di stima è stato progettato come abitazione unifamiliare e attualmente risulta non comodamente divisibile.

Recuperando l'intera struttura, all'interno della sagoma dello stesso, è possibile ricavare più unità immobiliari previa ricomposizione degli spazi interni con modifiche agli impianti e alle opere di finitura in genere.

11 – 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 del fabbricato.

Nel formulare il giudizio di stima è stato considerato il bene nel suo insieme tenendo comunque conto della sua divisibilità in lotto "A" (fabbricato e area di pertinenza) e in lotto "B" (area edificabile).

I valori finali saranno ottenuti detraendo dal valore di mercato dei beni le spese per la demolizione delle opere abusive e per le pratiche urbanistiche e catastali.

VALUTAZIONE

LOTTO "A"

M.n. 906 sub. 2 -Abitazione ai piani interrato, terra e primo-:

Abitazione -piano terra e primo-

Mq. 327,53 x €./Mq. 1.150,00 = €. 376.659,50

Abitazione -piano interrato-

Mq. 117,13 x €./Mq. 700,00 = €. 81.991,00

Logge

Mq. 34,45 x €./Mq. 650,00 = €. 22.392,50

Terrazzo a sbalzo

Mq. 4,58 x €./Mq. 500,00 = €. 2.290,00

M.n. 906 sub. 3 – Garage al piano terra-:

Mq. 41,08 x €./Mq. 900,00 = €. 36.972,00

M.n. 906 sub.1 -bene comune non censibile- area scoperta di circa mq.869:

Mq. 869 x €./Mq. 30,00 = €. 26.070,00

Valore complessivo €. 546.375,00

Le operazioni hanno stabilito un valore complessivo di €. 546.375,00 arrotondato ad **€. 546.400,00 (diconsi euro cinquecentoquarantaseimilaquattrocento/00).**

LOTTO "B" di circa mq.540:

Mq. 540 x €./Mq. 110,00 = €. 59.400,00

Le operazioni hanno stabilito un valore complessivo di **€. 59.400,00 (diconsi euro cinquantanovemilaquattrocento/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 delle opere abusive, per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per la relativa denuncia di variazione all' Agenzia delle Entrate di Treviso e per l'eventuale frazionamento, il tutto così meglio dettagliato:

a. Spese per la demolizione del portico, smaltimento e trasporto in pubblica discarica del materiale di risulta; a corpo €. 700,00

b. Spese per la demolizione del ripostiglio-legnaia, smaltimento e trasporto in pubblica discarica del materiale di risulta;

a corpo €. 700,00

c. Sanzione amministrativa per le opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione Edilizia in variante per la costruzione del fabbricato e rispetto alla D.I.A. per la costruzione di una recinzione (D.P.R. 380 del 6 giugno 2001); €. 516,00

d. Spese tecniche per la presentazione di una pratica in sanatoria per le difformità edilizie e di pratiche catastali all' Agenzia delle Entrate di Treviso; €. 2.000,00

e. Spese tecniche per la stesura di un eventuale frazionamento per divisione del mappale in due lotti; €. 1.800,00

Somma Totale €. 5.716,00

VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO "A"

- Valore di mercato	€.	546.400,00
- a sottrarre Spese (punti a,c,d - ½ punto e)	€.	4.116,00
Valore finale di stima	€.	542.284,00
	arrotondato a	**€. 542.300,00**

(diconsi euro cinquecentoquarantaduemilatrecento/00)

LOTTO "B"

- Valore di mercato	€.	59.400,00
- a sottrarre Spese (punto b - ½ punto e)	€.	1.600,00
Valore finale di stima	**€.**	**57.800,00**

(diconsi euro cinquantasettemilaottocento/00)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO "A" E LOTTO "B"

LOTTO "A" €. 542.300,00 + *LOTTO "B"* €. 57.800,00 = **€. 600.100,00**

(diconsi euro seicentomilacento/00)

12 – ELENCO ALLEGATI

A supporto esplicativo della presente perizia di stima, composta da pagine 22, sono stati predisposti e prodotti i 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.46334 del 2 settembre 1993

  B - Atto di Cessione Diritti Immobiliari Rep.n.48234 del 9 febbraio 1994

- **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 planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

- **ALLEGATO "H":**

  Copia visure ipotecarie

- **ALLEGATO "I":**

  Certificato notarile

- **ALLEGATO "L":**

  Copia Concessioni Edilizie e Permesso di Abitabilità

- **ALLEGATO "M":**

  Copia D.I.A. -Costruzione di una recinzione-

- **ALLEGATO "N":**

  Copia grafici:

- Concessione Edilizia n.2129 del 30.11.1994 - Allegati "A/1","A/2","A/3"
- Stato dei luoghi - Allegati "B/1", "B/2" e "B/3"
- Tavole comparative - Allegati "C/1", "C/2" e "C/3"
- Individuazione corpi accessori da demolire - Allegato "D/1"
- Proposta divisione lotto - Allegato "E/1"

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, 18 Marzo 2015

L' Esperto Stimatore

geom. Claudio Foltran

Data presentazione: 09/12/1994 - Data: 10/10/2014 - n. TV0239323 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO
Tributi Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2014 - Comune di MARENO DI PIAVE(E940) - < Sezione Urbana: A Foglio: 5 Particella: 906 - Subalterno 2 >
VIA MADONNETTA piano: S1-T-1;
Unità Planimetrica n. 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

MODULARIO
F. rig. rend. 666

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

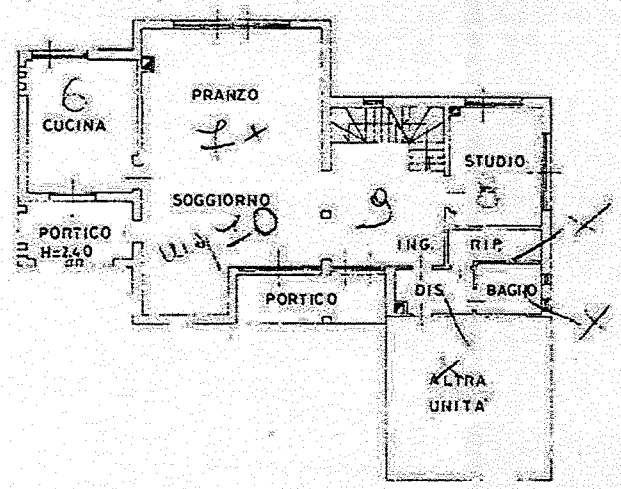
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

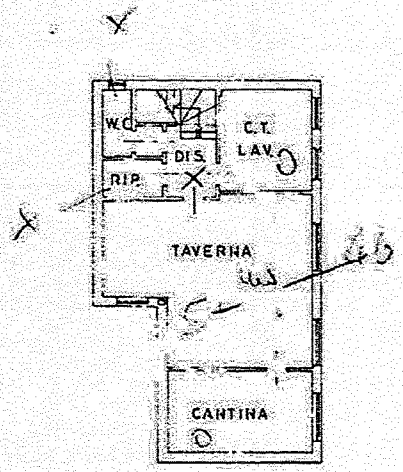
LIRE 750

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENO DI PIAVE via MADONNETTA civ.

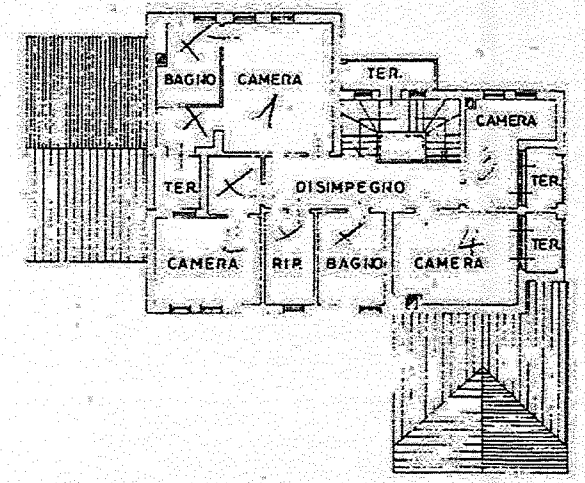
PIANTA PIANO TERRA H = 2.70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H = 2.40



PIANTA PIANO PRIMO H med. = 3.10



PLANIMETRIA CATASTALE sc. 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. [X] Denuncia di variazione [ ] Identificativi catastali F. A-5 n. 906 sub 2	Compilata dal GEOMETRA FOLTRAN CLAUDIO (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di TREVISO n. 2345 data 21/12/1994 Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO

FOLTRAN CLAUDIO Albo Geometri Prov. Treviso N° 2345

Data presentazione: 09/12/1994 - Data: 10/10/2014 - n. TV0239323 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO

Data presentazione: 09/12/1994 - Data: 10/10/2014 - n. TV0239324 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO

MODULARIO
F. rig. rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

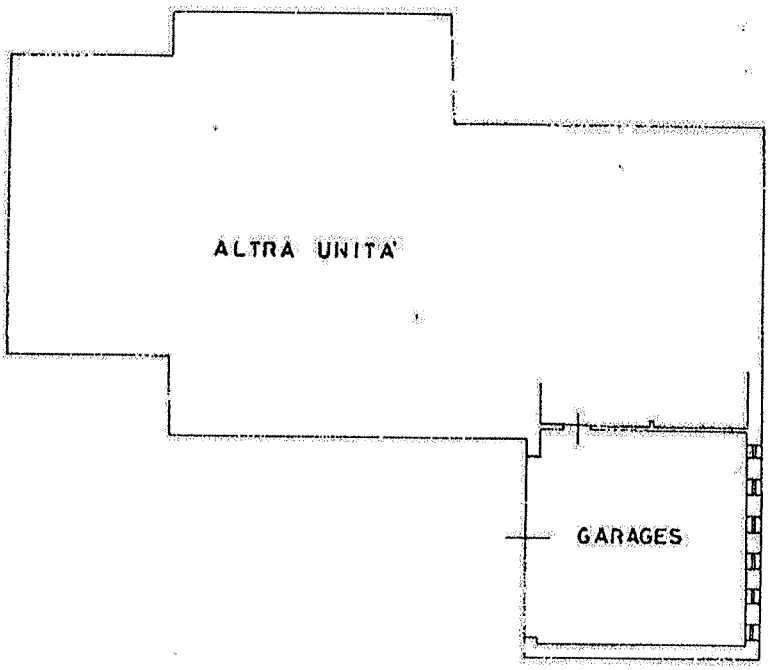
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

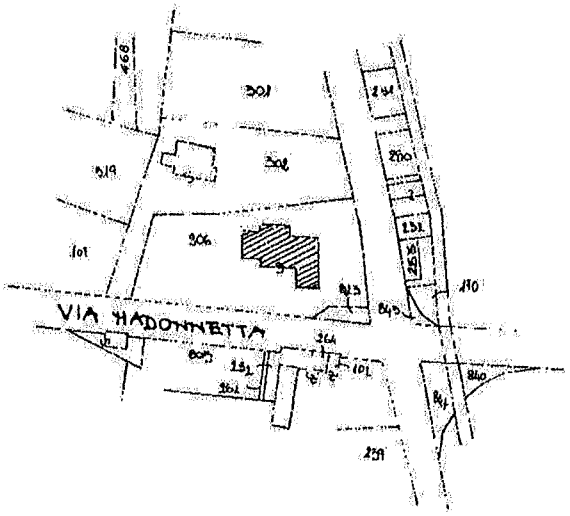
MOD. BN (CE

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENO DI PIAVE via MADONNETTA civ

PIANTA PIANO TERRA H = 2,70





PLANIMETRIA CATASTALE sc. 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. [X]
Denuncia di variazione [ ]

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
FOLTRAN CLAUDIO
GEOMETRI
della provincia di TREVISO n. 2345
data 2/12/1994 Firma

FOLTRAN CLAUDIO Albo Prov. Treviso N. 2345

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 09/12/1994 - Data: 10/10/2014 - n. TV0239324 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2014 - Comune di MARENO DI PIAVE(E940) - <Sezione Urbana: A Foglio: 5 Particella: 906 - Subalterno 3>
VIA MADONNETTA piano: 1

Data presentazione:09/12/1994 - Data: 28/01/2015 - n. T189631 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

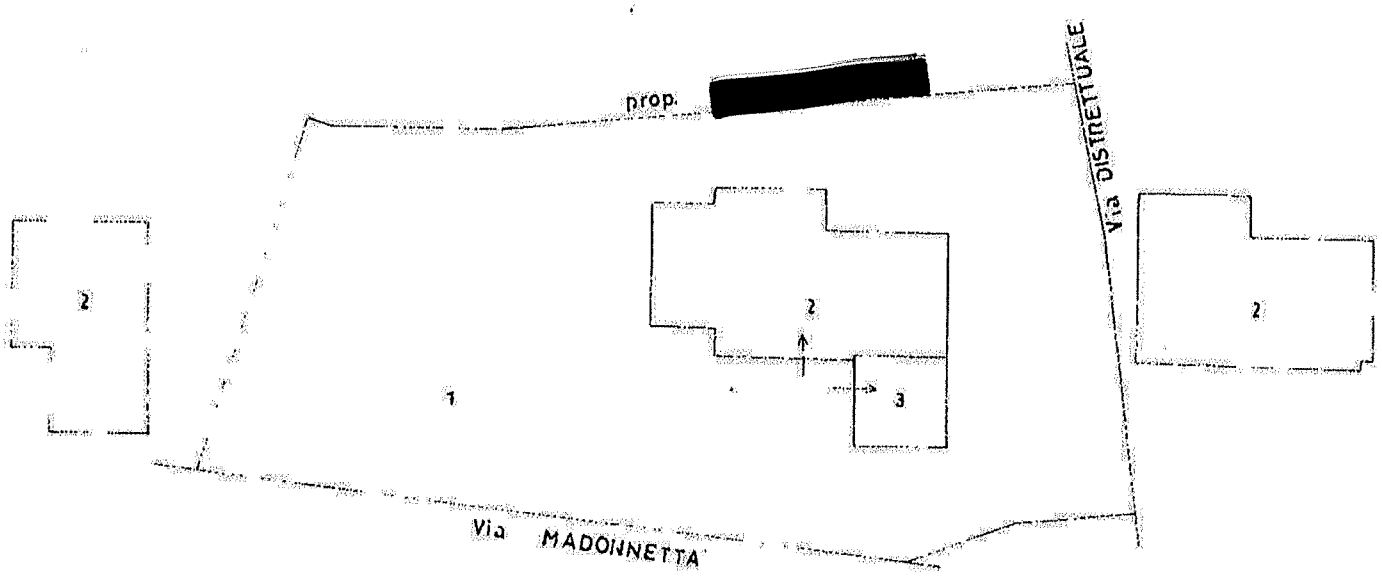
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENO DI PIAVE via MADONNETTA civ.

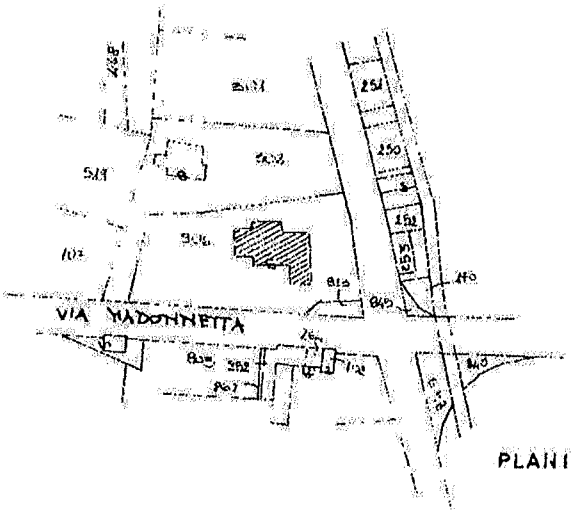
ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI
RIFERIMENTO TIPO MAPPALE 35165 DEL 22 NOVEMBRE 1994



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA | PIANO TERRENO CON CORTE ANNESSA | PIANO PRIMO

LEGENDA DEL MAPP. 906

SUB 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2 E 3 (AREA SCOPERTA DI MQ. 1409)	
SUB 2	ABITAZIONE	P.S.1 P.T. P.1.
SUB 3	GARAGE	P.T.



PLANIMETRIA CATASTALE sc. 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

Dichiarazione di N.C. [X] Denuncia di variazione [ ] Ultima planimetria in atti	Compilata dal GEOMETRA (Titolo cognome e nome) FOLTRAN CLAUDIO della provincia di TREVISO data 2/12/1994 Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO 10665
n. 906 sub. 9999		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2015 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 5 - Particella: 906 - Elaborato planimetrico >
Data presentazione:09/12/1994 - Data: 28/01/2015 - n. T189631 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile