

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 706 del 2012

G.E. Dott. ANTONELLO FABBRO

LOTTO 1

UDIENZA DEL 22.03.2017 ore 10,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

a carico della ditta:

si omettono i dati sensibili dell' esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

SI EVIDENZIA CHE LA R.G.E. N. 463/2013 E' STATA RIUNITA ALLA R.G.E. N. 706/2012

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

ditta proprietaria dei beni esecutati:

si omettono i dati sensibili dell' esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

Per l'intero della piena proprietà

Comune di FONTE - N.C.E.U. - Sezione U - Foglio 4

particella 116 - sub 3 - cat. F/1

particella 116 - sub 4 - cat. A7 - CL 1 - vani 15 RC € 1.510,64

beni siti in comune di Fonte in Via Pagnano n° 20

corrispondenza al N.C.T. - FOGLIO 4 particella 116 - mg 1226



Comune di FONTE – N.C.T. – Sezione U – Foglio 4

particella 985 – qualità PRATO ARBOR – classe 3 – sup. 4.430 mq - R.D. € 17,16 R.A. € 14,87

particella 987 – qualità PRATO ARBOR – classe 3 – sup. 275 mq - R.D. € 1,07 R.A. € 0,92

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto di nomina del G.E. dott. ANTONELLO FABBRO e successivo verbale di giuramento del 13 ottobre 2016.

L'udienza è stata fissata il 22.03.2017 ore 10:00.

descrizione, ordine di esame ed allegati

- 1 – Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 – Suddivisione in lotti
- 3 – Descrizione catastale degli immobili
- 4 – Descrizione dei confini
- 5 – Atto di provenienza
- 6 – Trascrizioni ed iscrizioni
- 7 – Aggiornamenti delle verifiche
- 8 – Descrizioni degli immobili
- 9 – Occupazione degli immobili
- 10 – Destinazione urbanistica e legittimità edilizia
- 11 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo
- 12 – Metodi di stima
- 13 – Valutazione degli immobili

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale e anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 28 dicembre 2016 assieme al custode giudiziario e alla costante presenza dell'avvocato di fiducia dell'esecutato.



2. SUDDIVISIONE IN LOTTI

È fattibile la suddivisione dei beni eseguiti in più lotti, precisamente:

- LOTTO N. 01 costituito da alloggio (particella 116)
- LOTTO N. 02 costituito da terreni staccati dall'unità immobiliare (particelle 987, 985)

LOTTO 1

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate alla ditta:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI IMMOBILI

Comune di FONTE – N.C.E.U. – Sezione U – Foglio 4

particella 116 – sub 3 – area urbana – 965 mq

particella 116 – sub 4 – cat. A7 – cl 1 – vani 15 RC € 1.510,64

corrispondenza al N.C.T. – FOGLIO 4 particella 116 di mq 1226

4. DESCRIZIONE DEI CONFINI

a nord : con la particella 1005 e con la particella 836

a est : con la particella 1005

a ovest : con la particella 1005

a sud : con la particella 1005

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita in data 4 febbraio 2005, repertorio 107.540 del notaio imparato Francesco con studio in Asolo.

Si evidenzia che la data del rogito risulta errata nella visura catastale.

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato



7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure) sono aggiornate al 09 novembre 2016 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 15 febbraio 2017; in data 14 novembre 2016 è stato effettuato un accertamento all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodato con esito negativo.

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'abitazione si trova in località Pagnano alla Via Pagnano civico 34 (come da verbale dell'ufficiale giudiziario) in posizione isolata rispetto alla frazione di Fonte Alto.

L'accesso avviene sempre dalla strada comunale tramite una servitù di passaggio su fondi altrui e in particolare attraverso una strada con fondo parzialmente in materiale tout-venant e parzialmente con fondo in binder - asfalto (pur in fase di degrado). La servitù ha una larghezza di circa 3,50 mt e si inerpica sulla collina per circa 400 / 450 mt.

Il fabbricato è preesistente alla data del 01 settembre 1967; si trova in completo stato di abbandono quindi disabitato, con evidente degrado esterno ed interno. Si evidenzia che sui lati sud, est e ovest l'edera ha parzialmente ricoperto alcuni scuri delle finestre.

La superficie coperta del corpo di fabbrica misura mq 287 circa e si sviluppa su due livelli; il piano terra dispone di una superficie utile pari a mq 180,20 circa oltre a due portici complessivi mq 50,00; il piano primo sviluppa una superficie utile minore ovvero mq 131,25 oltre a tre terrazze scoperte complessivi mq 91,28; la terrazza scoperta (piano primo) sul lato ovest, in parte, è sovrastante al soggiorno del piano terra; per effetto della conformazione del terreno e del dislivello dello stesso (in pendenza da sud verso nord), il piano primo, lato nord, è accessibile dal piano campagna. L'abitazione, di fatto, è priva del posto auto coperto ovvero di un garage; vi sono due scale esterne sul lato nord che collegano la differente quota del piano campagna tra il piano terra e il piano primo.

Si evidenzia che l'abitazione, pur in stato di abbandono, ha i caratteri della casa padronale per forma, sviluppo, ubicazione (sul promontorio della collina), finiture e arredo interno. Si evidenzia altresì che l'area di pertinenza dell'abitazione (particella 116 di mq 1.226) è limitata rispetto al contesto generale del fondo rustico che, con la stessa proprietà, si estende anche su altri terreni limitrofi comunque non eseguiti.

Si evidenzia altresì che su altra particella, non eseguita, a circa 20 mt dal fabbricato verso sud/ovest, è stata costruita una piscina di medie dimensioni. L'area di pertinenza dovrà pertanto essere recintata nei limiti di proprietà della particella 116.

L'abitazione si sviluppa su due livelli, ovvero:

- Piano terra con due portici a sud entrambi direttamente collegati al soggiorno - pranzo, cucina di ampie dimensioni, comunicante con altro soggiorno, uno studio, un bagno, una lavanderia; sul lato est della casa un corridoio dal quale si accede a due camere e relativo bagno. Alla centrale termica si accede dall'esterno ovvero dal lato est, angolo nord - est.
- Tramite una scala a chiocciola dal piano terra, si accede al piano primo costituito da un locale disimpegno collegato a due camere, due bagni, un soggiorno di ampie dimensioni, alle due terrazze sul lato sud sovrastanti ai portici del piano terra; dal soggiorno, lato ovest della casa, si accede direttamente alla terrazza di circa 40 mq.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile; lo spessore rilevato è di cm 38 circa; la muratura di spina (quella interna) misura cm 30 circa e cm 38 circa; i solai sono in latero - cemento; nel soggiorno al piano terra il soffitto è in cartongesso ovvero il solaio intermedio ha un'altezza maggiore e si ritiene sia stata limitata appunto con rivestimento in cartongesso (non è stato possibile verificare meglio la situazione).

L'area scoperta è in stato di abbandono e adibita a corte esclusiva dell'abitazione.

Grado di manutenzione e conservazione

Lo stato di conservazione è nell'insieme mediocre, in parte pessimo; ovvero l'intero corpo di fabbrica, sia internamente che esternamente, necessita di intervento di straordinaria manutenzione nelle parti strutturali e non; i serramenti sono privi di qualsiasi isolamento e in stato di degrado (mancanza di manutenzione), pavimentazione esterna ammalorata, in degrado e da rifare; stato di disordine e trascuratezza in ogni locale. La muratura perimetrale non ha un rivestimento a cappotto o altra struttura edilizia di isolamento termico.

I pavimenti all'interno dell'appartamento sono in piastrelle di gres ceramico per i bagni; le camere hanno pavimento in tavolato laminato.

L'abitazione è allacciata alle principali opere di urbanizzazione primaria come l'energia elettrica e la rete dell'acquedotto gestita da ATS; da una verifica all'ATS il contratto, intestato all'esecutata, risulta disdetto dal 2012; il riscaldamento dei locali è garantito da un impianto a sistema tradizionale; nel giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere alla centrale termica; il corpo di fabbrica non è dotato di impianto a pannelli solari o fotovoltaici. Si ritiene che l'impianto elettrico e termico non siano a norma e comunque da rifare. Lo scarico delle acque reflue avviene su pozzi privati.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in descrizione, nel giorno del sopralluogo, non era occupata da persone, con mobilia in parte del tutto inutilizzata; la casa è in completo stato di abbandono pur risultando l'esecutata residente nell'abitazione in perizia. All'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione. Visto lo stato dei luoghi e in particolare l'edera cresciuta sui serramenti esterni, possiamo affermare che da oltre cinque anni sia, di fatto, disabitata.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Si tratta di un fabbricato unifamiliare, di ampie dimensioni, ristrutturato nel 1995 con rilascio di concessione edilizia n. 201 del 1994; successiva variante del 30.09.1996 e dichiarato agibile dal 29 maggio 1997 con certificato n. 94/201. È stato accertato che il fabbricato è preesistente alla data del 01 settembre 1967; l'anno di costruzione risale al 1963 come rilevato agli atti del comune e dalla licenza di abitabilità datata 27 dicembre 1963.

Si ritiene che l'intervento di ristrutturazione, sentito anche il progettista e direttore lavori, sia stato in realtà, un intervento di straordinaria manutenzione.

Lo strumento urbanistico vigente (P.A.T.) prevede il bene in descrizione inserito in zona omogenea E **AGRICOLA**. Non vi sono vincoli storici, artistici o altri particolari vincoli se non quelli derivanti dalle norme del vigente strumento urbanistico ovvero vincolo paesaggistico, idrogeologico e sismico.

Si evidenzia altresì che alla data del sopralluogo ovvero il 28 dicembre 2016, l'abitazione dispone di una scheda tecnica in variante allo strumento urbanistico che consente un ampliamento di 1.000 mille mc rapportato a quattro corpi di fabbrica ancorché di diverse proprietà, a condizione vi sia una trasformazione in una attività turistico – ricettiva – di ristorazione. Si evidenzia che la scheda tecnica è inserita in un programma quinquennale con scadenza ad aprile 2017, comunque rinnovabile.

Vi sono anche le condizioni normative e giuridiche per un ampliamento dell'abitazione, pur limitato sui lati est e/o ovest, ai sensi della legge regionale n. 32 del 2013 "PIANO CASA 3".

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerata quindi la consistenza



dell'abitazione (superficie utile inferiore a 1000 mq), il pessimo stato di conservazione, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano molto alti. Si presuppone pertanto che il bene appartenga alla classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

11. DIFFORMITÀ RISCOSTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Sono state rilevate difformità all'interno dei locali con particolare riferimento alle altezze utili dei piani; le difformità rilevate sono comunque di un certo "peso"; si tratta di una minor altezza al piano terra di cm 10/15 circa ovvero da 2,70 autorizzati a 2,55 / 2,60 rilevati; al piano primo invece abbiamo una minor altezza di cm 27 ovvero da mt 2,85 autorizzati a mt 2,58 rilevati. E' necessaria una pratica edilizia a sanatoria. Il vigente strumento urbanistico consente una deroga in altezza con un minimo di mt 2,40 per le abitazioni preesistenti alla data di entrata in vigore del P.R.C. ovvero OTTOBRE 2013.

Pertanto, trattandosi di un fabbricato preesistente alla data del 2013 ed esistente alla data del 1994 ovvero alla data di rilascio della concessione edilizia di ristrutturazione, le difformità sono sanabili.

12. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- Il sensibile e costante ribasso dei prezzi nel mercato immobiliare da circa 6/7 anni
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unità simili)

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco riscontrabili dalle riviste specializzate; altro ancora, contattando un paio di tecnici progettisti che operano nella zona, consultando l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza.

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente; non si riscontra un "allineamento" fra i prezzi dell'OMI (agenzia delle entrate) e i valori immobiliari praticati in zona rilevati tramite agenzia immobiliare e studi tecnici di liberi professionisti; in effetti si considera un aumento di circa il 40% rispetto ai valori OMI. Trattandosi di unità immobiliare singola, le superfici sono state rilevate al lordo della muratura nella percentuale del 100%.

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria prevista nella SCHEDA N. 08 – ATTIVITA' TURISTICA 2 –, considerato che tale atto amministrativo decade a fine aprile 2017, si ritiene di NON considerare tale potenzialità per mancanza di certezza nella reiterazione dell' atto tecnico - amministrativo da parte dell'amministrazione comunale.

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

PIANO TERRA	MQ 210,60 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 210,60
PIANO PRIMO	MQ 172,70 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 172,70
PORTICI PIANO TERRA	MQ 50,00 X COEFFICIENTE 0,40 = MQ 20,00
TERRAZZE PIANO PRIMO	MQ 91,28 X COEFFICIENTE 0,25 = MQ 22,82
AREA SCOPERTA-GIARDINO	MQ 965,00 X COEFFICIENTE 0,04 = MQ 38,60
CENTRALE TERMICA P.T.	MQ 26,45 X COEFFICIENTE 0,30 = MQ 7,93

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 472,65

DATI ESTIMATIVI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre I

Provincia: TREVISO
 Comune: FONTE
 Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI FONTE ALTO
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1050	1150	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	Normale	490	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1050	1150	L	4,1	5,3	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 40 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato.

SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 472,65 X 1.600,00 € / MQ = EURO 756.240,00

DEPREZZAMENTI :

- del 35 % per vetustà del fabbricato

ANNI	Coefficiente
0 + 5	1,00
10	0,95
15	0,90
20	0,85
25	0,80
30	0,75
35	0,70
40	0,65
45	0,60
50	0,55
> 50	0,50

Figura 2 - coefficienti di vetustà ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

Considerato l'anno di costruzione ovvero il 1963 e l'anno di ristrutturazione ovvero il 1995, si considera una vetustà media di anni 40 circa.

VETUSTA (anni 40 media considerata) ----- = EURO 756.240,00 X 0,35 = EURO 264.684,00

- del 5 % per la posizione isolata rispetto ad altri fabbricati residenziali e per le condizioni di accesso non favorevoli

EURO 756.240,00 X 5% = EURO 37.812,00

- del 30 % per lo stato di conservazione mediocre

coefficienti di stato, di manutenzione o d'uso	
Questo coefficiente si applica a qualsiasi tipo di unità immobiliare.	
Stato NORMALE - Coefficiente:	1,00
Stato DISCRETO - Coefficiente:	0,90 ÷ 0,95 (quando necessita di una manutenzione ordinaria)
Stato MEDIOCRE - Coefficiente:	0,70 ÷ 0,80 (quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)
Stato SCADENTE o PESSIMO	
Coefficiente:	0,50 ÷ 0,60 (quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 3 - coefficienti di stato, manutenzione o d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE = EURO 756.240,00 X 0,30 = EURO 226.872,00



TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 529.368,00 (264.684,00 + 37.812,00 + 226.872,00)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 226.872,00

(EURO 756.240,00 – EURO 529.368,00)

ARROTONDATO PER ECCESSO a euro 227 .000,00

Euro duecentoventisettemila/00

A DETRARRE I COSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA :

si precisa che la determinazione di questi importi e' attendibile per le spese tecniche e catastali mentre approssimativa per le sanzioni che dipendono dall'istruttoria del comune

- Pratica edilizia a sanatoria - spese tecniche euro 1.921,50 compresa iva + accessori
- Denuncia di variazione catastale per le minori altezze euro 1.281,00 compresa iva + accessori
- Diritti di segreteria, marche da bollo, diritti catastali euro 300,00
- Sanzione amministrativa per difformità riscontrate euro 1.032,00
- Sanzione per danno ambientale euro 2.064,00
- Spese varie – imprevisti - arrotondamenti euro 401,50

SOMMANO EURO 7.000,00

VALORE FINALE DI PERIZIA EURO 220.000,00 (227.000,00 – 7.000,00)

VALORE DI VENDITA FORZATA euro 165.000,00

E' IL VALORE DI STIMA DEPREZZATO DEL 25 % PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

EURO 165.000,00 centosessantacinquemila euro

(euro 220.000,00 - 25 %)

Castelfranco Veneto li, 20 febbraio 2017


Il perito stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 - 049.940.20.60 - cell. 335.63.63.629
mail studioassociatogazzola@virgilio.it, lucio.gazzola@geopec.it

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168064177435705809284516767049

Allegati :

- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

- All. doc. 1 Visura catastale
- All. doc. 2 Estratto mappa
- All. doc. 3 Planimetrie catastali – Elaborato ed elenco subalterni
- All. doc. 4 Atto di provenienza
- All. doc. 5 Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure
- All. doc. 6 Estratto P.I. – tabella estratto NTO
- All. doc. 7 Elaborati grafici
- All. doc. 8 Documentazione fotografica
- All. doc. 9 provvedimenti autorizzativi rilasciati (concessioni – agibilità)

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 706 del 2012

G.E. Dott. ANTONELLO FABBRO

LOTTO 2

UDIENZA DEL 22.03.2017 ore 10,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

a carico della ditta:

si omettono i dati sensibili dell' esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

SI EVIDENZIA CHE LA R.G.E. N. 463/2013 E' STATA RIUNITA ALLA R.G.E. N. 706/2012

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

ditta proprietaria dei beni esecutati:

si omettono i dati sensibili dell' esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

Per l'intero della piena proprietà

Comune di FONTE – N.C.E.U. – Sezione U – Foglio 4

particella 116 – sub 3 – cat. F/1

particella 116 – sub 4 – cat. A7 – CL 1 – vani 15 RC € 1.510,64

beni siti in comune di Fonte in Via Pagnano n° 20

corrispondenza al N.C.T. – FOGLIO 4 particella 116 – mq 1226



Comune di FONTE – N.C.T. – Sezione U – Foglio 4

particella 985 – qualità PRATO ARBOR – classe 3 – sup. 4.430 mq - R.D. € 17,16 R.A. € 14,87

particella 987 – qualità PRATO ARBOR – classe 3 – sup. 275 mq - R.D. € 1,07 R.A. € 0,92

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto di nomina del G.E. dott. ANTONELLO FABBRO e successivo verbale di giuramento del 13 ottobre 2016.

L'udienza è stata fissata il 22.03.2017 ore 10:00.

descrizione, ordine di esame ed allegati

- 1 – Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 – Suddivisione in lotti
- 3 – Descrizione catastale degli immobili
- 4 – Descrizione dei confini
- 5 – Atto di provenienza
- 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7 – Aggiornamenti delle verifiche
- 8 – Descrizioni degli immobili
- 9 – Occupazione degli immobili
- 10 – Destinazione urbanistica e legittimità edilizia
- 11 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo
- 12 – Metodi di stima
- 13 – Valutazione degli immobili

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale e anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 28 dicembre 2016 assieme al custode giudiziario e alla costante presenza dell'avvocato di fiducia dell'esecutato.

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI

È fattibile la suddivisione dei beni eseguiti in più lotti, precisamente:

- LOTTO N. 01 costituito da alloggio (particella 116)
- LOTTO N. 02 costituito da terreni staccati dall'unità immobiliare (particelle 987, 985)

LOTTO 2

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate alla ditta:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI IMMOBILI

Comune di FONTE – N.C.T. – Sezione U – Foglio 4

particella 985 – qualità PRATO ARBOR – classe 3 – sup. 4.430 mq - R.D. € 17,16 R.A. € 14,87

particella 987 – qualità PRATO ARBOR – classe 3 – sup. 275 mq - R.D. € 1,07 R.A. € 0,92

4. DESCRIZIONE DEI CONFINI

a nord : con le particella 986 e 984

a est : con le particella 986

a ovest : con la particella 374

a sud : con le particelle 1006 e 839

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita in data 11 maggio 2006, repertorio 114.675 del notaio Francesco Imparato con studio in Asolo.

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato



7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure) sono aggiornate al 16 febbraio 2017 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 15 febbraio 2017; in data 14 novembre 2016 è stato effettuato un accertamento all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodato con esito negativo.

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

TERRENO

Il terreno si trova in località Pagnano alla Via Pagnano, a ridosso ma non confinante con il LOTTO 1.

L'accesso avviene sempre dalla strada comunale tramite una servitù di passaggio su fondi altrui e in particolare attraverso una strada con fondo parzialmente in materiale tout-venant e parzialmente con fondo in binder - asfalto (pur in fase di degrado). La servitù ha una larghezza di circa 3,50 mt e si inerpica sulla collina per circa 400 mt.

I terreni sono difficilmente individuabili visto che tutta l'area circostante appartiene alla stessa proprietà; si considera, di conseguenza, la superficie catastale (4.705 mq). In sostanza non vi sono cippi di confine sui terreni oggetto di perizia essendo confinanti con particelle della stessa proprietà.

Si evidenzia che l'area, collinare, è particolarmente penderite e quindi non predisposta alla coltivazione pur rilevando una certa quantità di piante di ulivo e altre piante di medio e alto fusto il tutto in stato di abbandono.

FABBRICATO - PORZIONE

Sulla particella 985 insiste in parte, un corpo di fabbrica ad uso residenziale, ancora in corso di costruzione e allo stato grezzo.

In particolare, tale fabbricato insiste per una porzione di circa 19,50 mq (6,00 m x 6,50 m circa) rilevati sulla base dell'inserimento in mappa del costruendo fabbricato su planimetria di progetto rilevata agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

Si evidenzia una situazione anomala e difficile da gestire in fase di potenziale trasferimento della proprietà immobiliare eseguita.

Anche il corpo di fabbrica è in stato di abbandono; l'epoca di costruzione risale al mese di settembre 2005; pertanto, si presume che la costruzione al grezzo sia avvenuta entro il mese novembre 2005; si riscontra che da allora non sono stati realizzati altri lavori.

Grado di manutenzione e conservazione

L'area è in evidente stato di abbandono e degrado ambientale ivi comprese tutte le alberature piantumate; l'erba non viene tagliata e quindi vi è difficoltà anche a camminare sul fondo.

Stessa situazione di degrado anche per il fabbricato in corso di costruzione pur essendo solo in parte interessato alla procedura esecutiva.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo ovvero il 17 febbraio 2017, il fondo rustico e il costruendo corpo di fabbrica non risultano occupati da terzi.



10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Lo strumento urbanistico vigente (P.A.T.) prevede il bene in descrizione inserito in zona omogenea **E AGRICOLA**. Non vi sono vincoli storici, artistici o altri particolari vincoli se non quelli derivanti dalle norme del vigente strumento urbanistico ovvero vincolo paesaggistico, idrogeologico e sismico.

Si evidenzia altresì che alla data della presente, l'area è inserita in una scheda tecnica (SCHEDA TECNICA N. 08) in variante allo strumento urbanistico che consente un ampliamento di 1.000 mille mc rapportato a quattro corpi di fabbrica ancorché di diverse proprietà, a condizione vi sia una trasformazione in una attività turistico – ricettiva - di ristorazione. Si evidenzia che la scheda tecnica è inserita in un programma quinquennale con scadenza ad aprile 2017, comunque rinnovabile.

Uno dei quattro fabbricati interessati è quello in descrizione che ricade solo parzialmente nelle particelle / terreni eseguite. Il corpo di fabbrica allo stato grezzo, è stato autorizzato con concessione edilizia del 24.01.2005 pratica n. 03/168 e successiva variante in corso d'opera n. 03/160V2 del 06.02.2006. in data 16.03.2009 è stato redatto il collaudo statico. A oggi, i lavori sono sospesi.

11. DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Sulle particelle eseguite non vi sono fabbricati o manufatti, fatta eccezione per una porzione di fabbricato in corso di costruzione evidenziate al successivo punto 13.

Per le ragioni riportate si ritiene di non procedere ad una verifica tecnica dell'intero corpo di fabbrica.

12. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie del terreno, nel caso di specie si considera la superficie catastale per mancanza di recinzioni e confini del lotto. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- Il sensibile e costante ribasso dei prezzi nel mercato immobiliare da circa 6/7 anni
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco riscontrabili dalle riviste specializzate; altro ancora, contattando un paio di tecnici progettisti che operano nella zona, consultando le tabelle VAM – valori agricoli medi della provincia di Treviso per l'anno 2015 (ultima pubblicazione) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza.



13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

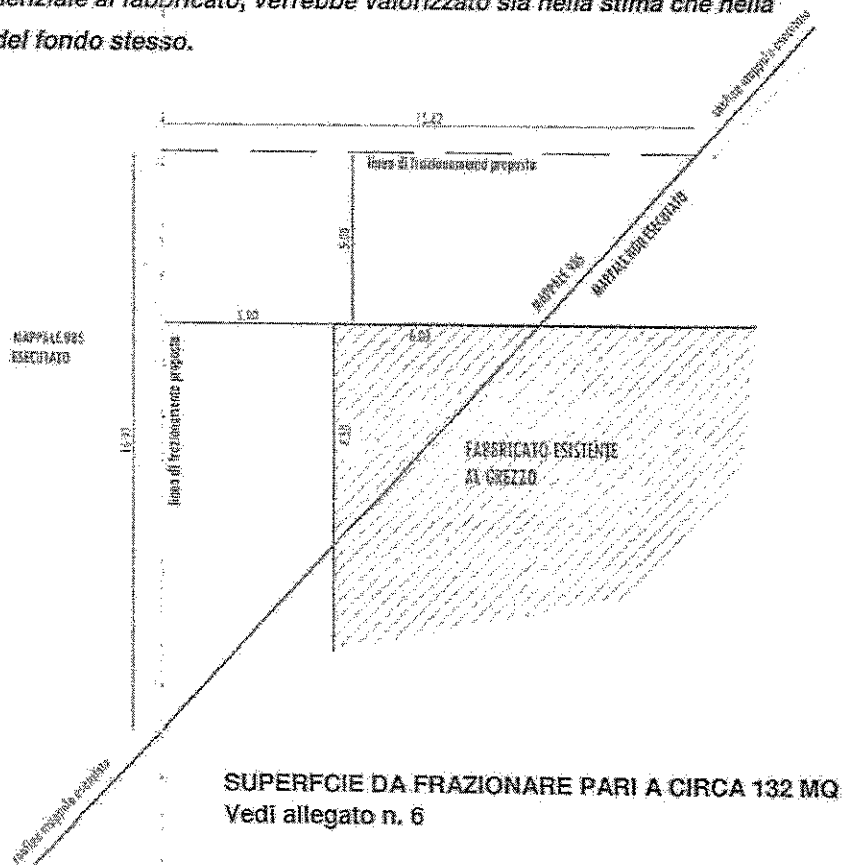
I valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente.

FABBRICATO

Dopo ampia valutazione nel merito della valutazione estimativa riferita alla porzione (triangolo) di fabbricato ricadente sulla particella esecutata 985, ritenendo che chi ha promosso il pignoramento non si sia reso conto (comprensibile) che una porzione del fabbricato ricadeva nella particella da pignorare, constatato che la procedura per rendere "autonoma" la porzione esecutata e' particolarmente costosa per non dire assurda e quindi anti economica nell'ambito dell'intera procedura esecutiva compromettendo quindi sia la statica dell'edificio stesso, sia il buon fine della vendita all'asta, tutto cio' premesso, il perito stimatore ritiene e suggerisce di frazionare la particella esecutata ovvero la 985, ricavando una porzione di area lungo il perimetro del costruendo fabbricato. Con tale soluzione, si ottiene una porzione di terreno che verrebbe di fatto accorpata al fabbricato ed avere almeno 5,00 mt tra l'abitazione e il nuovo confine.

In questo modo si manterrebbe integro il fabbricato evitando cosi' inopportune divisioni oltre a valorizzare lo stesso corpo di fabbrica.

Anche il terreno oggetto di pignoramento (particella 985), "decurtato" della porzione di area da considerare pertinenziale al fabbricato, verrebbe valorizzato sia nella stima che nella commerciabilita' del fondo stesso.



FONDO RUSTICO - TERRENO

TERRENO SUPERFICIE CATASTALE 4.705 MQ

COLTURA		Valore Agricolo (Euro/ha)	Sop. %	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sop. %	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO ARBORATI		6500,00			24% VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE (ALTEZZINE COMPRESA TRA I 200 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTEZZINE SUPERIORI A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU' BASSO DELL'APPEZZAMENTO.	6500,00			24% VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE (ALTEZZINE COMPRESA TRA I 200 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTEZZINE SUPERIORI A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU' BASSO DELL'APPEZZAMENTO.

Figura 1 - quotazioni VAM

SUPERFICIE DA FRAZIONARE PARI A 132 MQ

SUPERFICIE TOTALE DA VALUTARE PARI A 4.573 MQ (4.705 MQ - 132 MQ)

VALUTAZIONE : MQ 4.573 X 6,50 EURO /MQ = EURO 29.724,50

DEPREZZATO DEL

- 20 % PER ALTEZZA SUPERIORE AI 30 M E INFERIORE A 500 M
EURO 29.724,50 x 20 % = EURO 5.944,90
- DEPREZZATO DEL 35 % per le condizioni di accesso non favorevoli, per la particolare (forte) pendenza del fondo , per lo stato di abbandono.
EURO 29.724,50 x 35 % = EURO 10.403,58

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 16.348,48



VALORE DI PERIZIA EURO 13.376,02 (EURO 29.724,50 – EURO 16.348,48)

ARROTONDATO PER ECCESSO a euro 13.500,00 (pari a circa 2,95 euro/mq)
Euro tredicimilacinquecento/00

VALORE DI VENDITA FORZATA euro 10.125,00
Euro diecimilacentocinquante/00

E' IL VALORE DI STIMA DEPREZZATO DEL 25 % PER EFFETTO DELLA PROCEDURA
ESECUTIVA

(euro 13.500,00 – 25 %)

Castelfranco Veneto li, 20 febbraio 2017


Il perito stimatore
Geometri
Prov. Treviso
1948
Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzolaek@virgilio.it, lucio.gazzola@geopec.it



Allegati :

- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc.	1	Visura catastale
All. doc.	2	Estratto mappa
All. doc.	3	Atto di provenienza
All. doc.	4	Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure
All. doc.	5	Estratto P.I. – tabella estratto NTO
All. doc.	6	Elaborati grafici
All. doc.	7	Documentazione fotografica
All. doc.	8	Permessi rilasciati
All. doc.	9	Richiesta C.D.U.

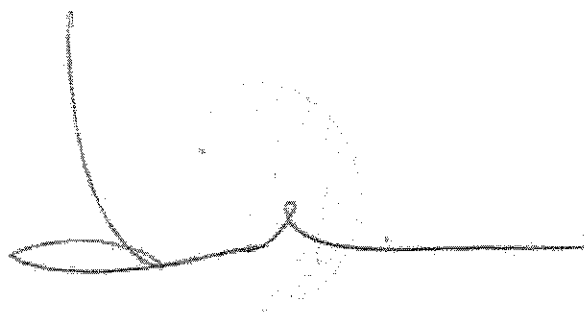


COMUNE DI FONTE

PROVINCIA DI TREVISO

Allegato 8

RELAZIONE FOTOGRAFICA

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a series of connected loops and a horizontal line extending to the right.