

G.E. dr.ssa A. Burra
R.G. Esec. Imm. 143/2011 riunita alla
846/2012

Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi

Dott. Ing. Rossi Claudio
Via Della Resistenza n. 2
31038 PAESE (TV)
TEL. 3482268495
Ordine Ing. TV n. A3752
Coll. Geom. TV n. 2297
mail:claudiorossi2066@mail.com
pec:claudio.rossi2@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

INDICE:

1.	Incarico	Pag.	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3.	Formazione dei lotti	Pag.	3
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
6.	Confini	Pag.	6
7.	Servitù-Oneri-Condominio	Pag.	6
8.	Provenienza, trascrizioni, iscrizioni	Pag.	6
9.	Descrizioni degli immobili	Pag.	7
10.	Diagnosi Energetica	Pag.	13
11.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	14
12.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	14
13.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	15
14.	Abusi edilizi e difformità	Pag.	17
15.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	18
16.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	18
17.	Occupazione degli immobili	Pag.	18
18.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	18
19.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	19
20.	Metodo di stima	Pag.	19
21.	Valutazione degli immobili	Pag.	23
22.	Indice allegati	Pag.	30

1.

INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297 con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 27/04/2015 del Sig. G. E. dott.ssa A. Burra con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 08/07/2015 alle ore 9,00.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione, è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 23/10/2015 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegata alla presente. (all. doc. 20)

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di PAESE (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso all'immobile;

il giorno 05/08/2015 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico,

nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti;
- presso il Municipio di PAESE (TV) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da:

- Appartamento al piano terra autonomo;
- Appartamento al piano primo autonomo;
- Annessi con garage e magazzini interrati in uso attualmente all'appartamento al piano primo;
- Area scoperta comune alle unità sopra descritte (attualmente sarebbe accatastata come BCNC);

Rilevato ancora che sono pignorate le quote di 1/2 della piena proprietà a due eseguiti, si predispose la presente relazione per la vendita in **DUE LOTTI**, lasciando a ciascun lotto la quota di 1/2 della proprietà dell'area scoperta, per

favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti, così distinti:

- **LOTTO 1:** Appartamento al piano terra per l'intero diritto di proprietà e area scoperta comune per 1/2 del diritto di proprietà;

- **LOTTO 2:** Appartamento al piano primo con Annessi garage e magazzini interrati e area scoperta comune per 1/2 del diritto di proprietà;

4. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 1 è sita in Comune di Paese località Padernello via Ortigara n. 87;

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 2 è sita in Comune di Paese località Padernello via Ortigara n. 87A;

Alle unità del LOTTO 1 e del LOTTO 2 si accede direttamente dall'area scoperta comune, alla quale a sua volta si accede direttamente dalla via pubblica Via Ortigara, attraverso accesso carroia/pedonale

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione:

LOTTO 1

□ N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. C Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
35	2	T	A/2	2	5,5 vani	Abit. civile	€ 525,49

per l'intero del diritto di proprietà;

35 1 Area scoperta di mq 233

per 1/2 del diritto di proprietà;

LOTTO 2

□ N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. C Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
35	3	T	A/2	2	6 vani	Abit. civile	€ 573,27
35	4	S1-T-1	C/2	1	44 mq	magazz.	€ 54,54
35	5	T	C/6	2	17 mq	garage	€ 31,61

per l'intero del diritto di proprietà;

35 1 Area scoperta di mq 233

per 1/2 del diritto di proprietà;

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 1-2*), i sopraelencati mappali risultano:

LOTTO 1: allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso. I dati catastali identificano precisamente ed univocamente l'immobile oggetto di pignoramento. Le planimetri catastali sono conformi allo stato di fatto ed al progetto depositato in Comune di PAESE; Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette.

LOTTO 2: Si rileva che il piano indicato negli atti catastali relativamente al sub 3 non è corretto, infatti negli atti è indicato piano terra quando in realtà trattasi di piano terra e primo; Si rileva che i sub 4 e 5 sono parzialmente stati oggetto di modifiche dovute a ristrutturazione ed ampliamento (dell'annesso staccato rispetto al fabbricato principale di cui ai sub 2 e 3) e pertanto non corrispondono a quanto riscontrato in sopralluogo come si dirà in seguito.

Per quanto su esposto, i dati catastali indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione in modo univoco del bene.

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 3)

Il mapp. 35 in cui sono inserite le unità oggetto di pignoramento confina: ad est con mapp. 827, a nord ed ovest con mapp. 646 e a sud con via Ortigara, fatti salvi altri o variati.

7. SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Per le proprietà in oggetto, sono costituite le reciproche servitù tecnologiche e per la comunione di muro con altra proprietà, oltre alla proporzionale quota delle aree e delle parti comuni, con particolare riguardo all'uso comune dell'area scoperta, delle utenze luce, acqua, gas ecc.

8. PROVENIENZA, TRASC., ISCRIZ.

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificati notarili ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C." redatta dal Notaio ANTONIO D'URSO in Mogliano Veneto (TV) in data 12/03/2013 e 06/02/2015;

ATTO DI PROVENIENZA (all. doc. 4)

Per entrambe gli esecutati la provenienza è in forza di successione di morte del

Sig. [REDACTED]

[REDACTED] la cui dichiarazione di successione è stata registrata in Treviso il 5 marzo 2007 al numero 317 volume 2007 e trascritta a

Treviso in data 23 aprile 2007 ai nn. 19486/11170 a cui è seguita trascrizione per accettazione tacita dell'eredità in data 12 gennaio 2012 ai numeri 1322/1096; Inoltre risulta trascrizione per accettazione tacita eredità in data 6 febbraio 2015 ai numeri 2969/2176 avente ad oggetto gli immobili oggetti della presente.

TRASCRIPTIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 09/04/1992 ai nn. 11483/8986 servitù di distanza di cui all'atto rogito dal Notaio Domenico Curione in Treviso in data 30 marzo 1992 rep. 120643, detta servitù colpisce il mappale 35 del foglio 18 del Comune di Paese;

- nota in data 22/03/2011 ai nn. 9661/6253 verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 876 dell'anno 2011, gravante per la quota di 1/2 del diritto di proprietà su tutti i beni oggetto della presente;

- nota in data 25/10/2012 ai nn. 32137/23409 verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 4671 dell'anno 2012, gravante per la quota di 1/2 del diritto di proprietà su tutti i beni oggetto della presente;

La verifica è aggiornata al 21/10/2015. (all. doc. 5)

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (all. doc. 6-13)

Trattasi di appartamento a piano terra di un fabbricato a due piani con al piano primo altro appartamento; A pertinenza dei due appartamenti l'area scoperta in comune tra l'appartamento al piano terra e l'appartamento al piano primo e le relative pertinenze. All'unità si accede direttamente dall'area comune attraverso

porta esterna al locale disbrigo o dal locale ingresso-scale a PT dell'appartamento al piano primo; Esistono pertanto delle servitù di fatto di passaggio attraverso il locale ingresso a PT del sub. 3 a favore del sub. 2, ed il locale disbrigo a PT del sub 2 a favore del sub 3 per accesso al magazzino piano interrato, essendo da tempo immemore usato tale ingresso oltre che per destinazione del buon padre di famiglia ancorchè il fabbricato era costituito da un'unica unità immobiliare e successivamente diviso in due unità.

La composizione dell'unità è la seguente:

PIANO TERRA ABITAZIONE H = 2,70 ml circa

Corridoio mq 10.40 circa, cucina mq 13.70 circa, soggiorno mq 17.00 circa, disbrigo mq 14.20 circa, camera mq 15.30 circa, bagno mq 9.10 circa, lavanderia mq 4.80 circa, magazzino mq 17.30 circa, magazzino agricolo a cui si accede direttamente dall'area comune non collegato con l'abitazione mq 26.20 circa.

Il tutto per una superficie lorda commerciale di mq 161,45 di appartamento.

A pertinenza dell'unità l'area scoperta in comune con l'appartamento al piano primo di circa 233 mq;

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a mista in latero C.A..

I Solai sono in C.A./latero C.A..

La copertura è a del tipo a falde per il fabbricato in generale;

La muratura perimetrale in laterizio non isolato;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10 in laterizio tipo "tramezza" ed intonaco a civile sulle facce a vista;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

zona giorno piastrelle ceramiche/cotto, bagni in ceramica con accessori in
porcellana, zona notte lamparquet;

- Magazzino agricolo in C.A. liscio.

Rivestimenti:

Bagni e antibagno in ceramica.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali legno tamburato e impiallacciato;

Serramenti esterni:

Porte a vetri, finestre e vetrate in legno, dotate di vetrocamera con doppio infisso in
alluminio;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile;

Intonaco esterno:

Intonaco al civile.

Tinteggiatura:

Abitazione tinteggiatura semilavabile traspirante mentre l'esterno non è tinteggiato.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti; Il riscaldamento è a
radiatori con generatore del tipo caldaia stagna a metano. Non sono stati rinvenuti
certificati di conformità. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo
medio. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio da acquedotto
pubblico. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina
con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV.

Area esterna:

L'area esterna in uso comune in parte in terreno è piantumato ed in parte pavimentato con scaglie di marmo.

Stato di conservazione:

L'unità si trova in discreto stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutto. In generale le finiture si presentano di qualità media.

Il complesso in generale presenta in buono stato di manutenzione.

LOTTO 2 (all. doc. 7-14)

Trattasi di appartamento a piano primo con ingresso a piano terra, (di un fabbricato a due piani con al piano terra altro appartamento) e cantina al piano interrato oltre ad annesso con locale ad uso garage a piano terra e magazzini a piano interrato; A pertinenza dei due appartamenti l'area scoperta in comune tra l'appartamento al piano terra e l'appartamento al piano primo. All'unità si accede direttamente dall'area comune attraverso locale ingresso-scale a PT sul quale esiste una servitù di fatto di passaggio attraverso il locale ingresso a PT del sub. 3 a favore del sub. 2, ed il locale disbrigo a PT del sub 2 a favore del sub 3 per accesso al magazzino piano interrato essendo da tempo immemore usate tali servitù oltre che per destinazione del buon padre di famiglia ancorchè il fabbricato era costituito da un'unica unità immobiliare e successivamente diviso in due unità.

La composizione dell'unità è la seguente:

APPARTAMENTO

PIANO INTERRATO H = 2,30 ml circa

Cantina mq 10.20 circa.

PIANO TERRA H = 2,92 ml circa

Ingresso-vano scale mq 10.70 circa

PIANO PRIMO ABITAZIONE H = 2,92 ml circa

Entrata-soggiorno mq 26,40 circa, cucina mq 13.34 circa, disbrigo mq 8.42 circa, disbrigo mq 7.30 circa, camera mq 15.10 circa, bagno mq 7.20 circa, camera mq 17.40 circa, camera mq 11.60 circa.

Il tutto per una superficie commerciale a P1 di mq 154 circa oltre a PT mq 12 circa e interrato mq 16 circa. A pertinenza dell'unità terrazzo accessibile dal soggiorno di mq 18,00 circa oltre all'area scoperta in comune con l'appartamento al piano primo di circa 233 mq;

ANNESSE

PIANO INTERRATO H = 2,40 ml circa da sanare

Magazzino di mq 17,30 circa, magazzino di mq 18.90 circa, accessibili tramite scala da piano terra.

PIANO TERRA Hmedia = 2,75 ml circa da sanare

Garage di mq 36 circa.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 46,50 a piano terra e mq 46.50 a piano interrato circa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a mista in latero C.A..

I Solai sono in C.A./latero C.A..

La copertura è a del tipo a falde per il fabbricato in generale e l'annesso;

La muratura perimetrale in laterizio non isolato;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10 in laterizio tipo "tramezza" ed intonaco a civile sulle facce a vista;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

zona giorno piastrelle ceramiche/cotto, bagni in ceramica con accessori in porcellana, zona notte lamparquet; Per l'annesso è pavimento in ceramica.

Rivestimenti:

Bagni e antibagno in ceramica.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali legno tamburato e impiallacciato;

Serramenti esterni:

Porte a vetri, finestre e vetrate in legno, dotate di vetrocamera, in alluminio su annesso, con basculante coibentato.

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile;

Intonaco esterno:

Intonaco al civile.

Tinteggiatura:

Abitazione ed annesso tinteggiatura semilavabile traspirante mentre l'esterno non è tinteggiato.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, l'unità è dotata di impianto solare per produzione acs con accumulo da 500 litri e due collettori solari piani rivolti a sud; Il riscaldamento è a radiatori con generatore del tipo caldaia stagna a metano. Non sono stati rinvenuti certificati di conformità. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio. L'approvvigionamento idrico avviene

tramite allaccio da acquedotto pubblico. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV.

Area esterna:

L'area esterna in uso comune in parte in terreno è piantumato ed in parte pavimentato con scaglie di marmo.

Stato di conservazione:

L'unità si trova in discreto stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutto. In generale le finiture si presentano di qualità media.

Il complesso in generale presenta in buono stato di manutenzione.

10. DIAGNOSI ENERGETICA IMMOBILI

Lo scrivente, ha proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) , tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile e della documentazione disponibile; In sede di sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziale sono stati chiesti agli esecutati i libretti di impianto che però non sono stati forniti in quanto irrimediabilmente. Non risulta inoltre, che i libretti di impianto siano stati registrati al Catasto unico degli impianti termici della Regione Veneto C.I.R.C.E. alla data attuale, pertanto allo stato attuale della normativa (entrata in vigore il 01/10/2015), pur avendo eseguito la diagnosi energetica e l'elaborazione per l'APE, **non è possibile registrare nel dispositivo della Regione Veneto l'APE**. Si riportano comunque di seguito i risultati dell'analisi eseguita e si allegano i relativi documenti:

LOTTO 1 (all. 8)

sub. 2

- CLASSE: G

- EPgl,nren: 222,6740 kWh/mq anno

- EPgl,ren: 1,98 kWh/mq anno

- Emissione di CO2: 45,30 Kg/mq anno

LOTTO 2 (all. 9)

sub. 3

- CLASSE: F

- EPgl,nren: 167,910 kWh/mq anno

- EPgl,ren: 15,55 kWh/mq anno

- Emissione di CO2: 35,22 Kg/mq anno

**11. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (all. doc. 10)**

Nel P.I. vigente del comune di PAESE presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona "CENTRO STORICO-SAN LUCA" ed i fabbricati sia del LOTTO 1 che LOTTO 2 sono catalogati con scheda n. 7 e grado di vincolo 3b. Gli interventi su tale zona/fabbricati sono disciplinati nelle NORME TECNICHE OPERATIVE del Comune di Paese agli artt. 51 e 52 reperibili sul sito del Comune.

Non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 trattandosi di ente urbano e non di terreno, pertanto non necessario.

12. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

(all. doc. 10)

Vale quanto previsto dal Piano Casa Regione Veneto con i limiti della zona e

quanto previsto all'art. 52 delle NTO per motivati adeguamenti igienico sanitari. Ai fini della presente stima non rileva il piano casa in quanto limitato nel tempo e non vi sono le condizioni per motivare un eventuale adeguamento igienico sanitario, sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2.

13. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 12)

LOTTO 1

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di PAESE in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

C.E./DIA/P.C./SCIA/Certificato di Abitabilità:

Per l'edificazione delle unità immobiliari eseguite, sono state richiesti e rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per costruzione opere edili ce/2863 prot. n. 493 del 20/01/1971;

- Dichiarazione abitabilità n. 2863 del 25 giugno 1973;

- C.E. n. 5538 del 30/04/1981;

- C.E. in sanatoria n. 995/C del 15/09/1990;

- C.E. n. 6407 del 16/11/1987;

- Permesso di abitabilità n. 5537 del 10/11/1989;

- DIA prot. 14350 del 05/06/2007

si precisa che i lavori relativi alla DIA ultima citata non sono mai stati conclusi e non è ancora stata presentata la fine lavori e collaudo opere DIA.;

Le unità di cui al LOTTO 1 sono conformi a quanto riportato nello stato attuale

di cui alla DIA prot. 14350 del 05/06/2015.

LOTTO 2

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di PAESE in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

C.E./DIA/P.C./SCIA/Certificato di Abitabilità:

Per l'edificazione delle unità immobiliari eseguite, sono state richiesti e rilasciati i seguenti titoli edilizi:

APPARTAMENTO SUB. 3 e cantina interrata

- Autorizzazione per costruzione opere edili ce/2863 prot. n. 493 del 20/01/1971;

- Dichiarazione abitabilità n. 2863 del 25 giugno 1973;

- C.E. n. 5538 del 30/04/1981;

- C.E. in sanatoria n. 995/C del 15/09/1990;

- C.E. n. 6407 del 16/11/1987;

- Permesso di abitabilità n. 5537 del 10/11/1989;

- DIA prot. 14350 del 05/06/2007

si precisa che i lavori relativi alla DIA ultima citata non sono mai stati conclusi e non è ancora stata presentata la fine lavori e collaudo opere DIA.;

Le unità di cui al LOTTO 2 relative all'appartamento sub. 3 ed alla cantina interrata sono conformi a quanto riportato nello stato attuale di cui alla DIA prot. 14350 del 05/06/2015.

ANNESSE SUB. 4 - SUB. 5 esclusa cantina interrata

- C.E. in sanatoria n. 995/C del 15/09/1990;

E' stata successivamente richiesta in data 23/06/1994 una C.E. per

demolizione e ristrutturazione dell'annesso, al quale è seguito **parere di**
sospensione della Commissione Edilizia Comunale in attesa della variante
al PRG per quanto concerne i centri storici. Tale pratica non è più stata
conclusa ed il fabbricato è comunque stato demolito ed ampliato
successivamente, come descritto al punto seguente.

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA (all. doc. 7-10-11-17)

14.

Alla data del sopralluogo si rileva che parte del LOTTO 2, precisamente il fabbricato
di cui ai sub. 4 e sub. 5, esclusa la cantina interrata collegata al fabbricato
principale sub. 2- sub. 3, è stato demolito, ricostruito ed ampliato in assenza di
concessione edilizia/permesso di costruire. Si è recuperato presso il professionista
incaricato a suo tempo, il progetto allegato alla richiesta della C.E. per demolizione
e ristrutturazione in data 23/06/1994 sospesa come anticipato al punto precedente,
verificando sul posto che tali progetti non sono conformi in quanto la pianta del
fabbricato differisce di circa 15/30 cm in più rispetto a quanto riportato nei grafici.
Trattandosi di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, si è preventivamente
interpellato l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Paese in merito alla sanabilità
delle opere, riscontrando che la sanatoria è possibile, salvo verifica della doppia
conformità delle opere, a quanto stabilito dal PRG nel momento della loro
realizzazione e quanto stabilito nell'attuale P.I.. Verificata la conformità delle opere
all'attuale P.I. non è dato allo scrivente di conoscere il momento di realizzazione
delle opere per poter verificare la conformità rispetto al PRG al momento della loro
realizzazione. E' stato pertanto chiesto un atto notorio (su indicazione del Comune
di Paese) all'esecutato nel quale si dichiara il periodo di realizzazione delle opere

abusive. Atteso che l'esecutato ha dichiarato che le stesse sono state eseguite nell'anno 2002 risulta verificata anche la conformità rispetto al PRG vigente in tale anno. Essendo verificata la doppia conformità risulta possibile sanare le opere.

15. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

LOTTO 2: per quanto esposto al punto precedente si quantificano gli oneri e le spese di adeguamento come segue:

- Spese tecniche per rilievi, progetti, richiesta permesso in sanatoria, pratica strutturale, collaudo, tipo mappale, variazione catastale (compresa sistemazione errore piano su sub. 3), richiesta di agibilità, oneri concessori, sanzione e diritti di segreteria, oneri concessori, sanzioni, IVA e quanto altro necessario ad ottenere l'agibilità: Euro 16.000/00

16. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità in data 18/09/2015 si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa" sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2.

17. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sia LOTTO 1 che LOTTO 2 sono occupati dai proprietari esecutati e dal loro nucleo familiare.

18. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 22/10/2015.

19. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre alla naturale vetustà e **alle spese necessarie all'adeguamento urbanistico-catastale dell'immobile per il LOTTO 2;**
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della classe di appartenenza.

20. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente

esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello

economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico,

una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,

- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge.
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

21.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di PAESE (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde commerciali", con unità di riferimento il "metro quadrato commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati a destinazione residenziale".

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:

Lotto 1

- N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. C Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
35	2	T	A/2	2	5,5 vani	Abit. civile	€ 525,49

per l'intero del diritto di proprietà;

35 1 Area scoperta di mq 233

per 1/2 del diritto di proprietà;

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è stata calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso. Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Abitazioni civili €/mq 800/00

LOTTO 1

Piano	Descrizione	Destinazione	Coeff.	Sup.R	Sup/C.	€/mq	Valore €
Terra	appartamento PT 100%	Residenziale	100%	161,45	161,45	800/00	129.160/50
Terra	1/2 Area scoperta comune	Residenziale	10%	116,5	11,65	800/00	9.320/00
VALORE DI MERCATO TOTALE:							138.480/00

Il valore commerciale arrotondato del LOTTO 1 è di € 138.000/00

(Centotrentottomila/zerozero).

Valore del LOTTO 1

€ 138.000/00

diconsi centotrentottomila/zerozero

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Occupazione degli immobili;

Vengono pertanto riformulati come seguono prezzi e valori:

- Abitazioni civili €/mq 650/00

LOTTO 1

Piano	Descrizione	Destinazione	Coeff.	Sup.R	Sup/C.	€/mq	Valore €
Terra	Appartamento PT 100%	Residenziale	100%	161,45	161,45	650/00	104.942/50
Terra	1/2 Area scoperta comune	Residenziale	10%	116,5	11,65	650/00	7.572/50
VALORE DI MERCATO TOTALE:							112.515/00

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del LOTTO 1 è di €.

112.000/00 Centododicimila/zerzero).

Valore di vendita forzata del LOTTO 1

€ 112.000/00

diconsi Euro centododicimila/zerzero

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

Lotto 2

□ N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. C. Fg. 6

M.n	Sub.	Piano	Cat	CL	Consistenza	Tipologia	Rendita
35	3	T	A/2	2	6 vani	Abit. civile	€ 573,27
35	4	S1-T-1	C/2	1	44 mq	magazz	€ 54,54
35	5	T	C/6	2	17 mq	garage	€ 31,61

per l'intero del diritto di proprietà;

35 1 Area scoperta di mq 233

per 1/2 del diritto di proprietà;

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è stata calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso. Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, anche dati del valore immobiliare come segue:

Abitazioni civili €/mq 800/00

LOTTO 2

Piano	Descrizione	Destinazione	Coeff.	Sup.R	Sup/C.	€/mq	Valore €
Interrato	cantina 100%	Residenziale	50%	16,00	8,00	800/00	6.400/00
Terra	Ingresso-scale 100% con servitù	Residenziale	50%	12,00	6,00	800/00	4.800/00
Primo	Appartamento 100%	Residenziale	100%	154,00	154,00	800/00	123.000/00
Primo	Terrazza 100%	Residenziale	25%	18,00	4,50	800/00	3.600/00
Terra	Garage annesso 100%	Residenziale	75%	46,50	34,88	800/00	27.904/00
Interrato	Magazzini annesso 100%	Residenziale	50%	46,50	23,25	800/00	18.600/00
Terra	1/2 Area scoperta comune	Residenziale	10%	116,5	11,65	800/00	9.320/00
Detrazione oneri e spese adeguamento urbanistico-catastale annesso:							-16.000/00
VALORE DI MERCATO TOTALE:							177.624/00

Il valore commerciale arrotondato del LOTTO 2 è di €. 177.000/00

Centosettantasettemila/zerozero).

Valore del LOTTO 2

€ 177.000/00

diconsi centosettantasettemila/zerozero

Interrato	Magazzini annesso 100%	Residenziale	50%	46,50	23,25	650/00	15.112/50
Terra	1/2 Area scoperta comune	Residenziale	10%	116,5	11,65	650/00	7.572/50
Detrazione oneri e spese adeguamento urbanistico-catastale annesso:							-16.000/00
VALORE DI MERCATO TOTALE:							141.482/00

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del LOTTO 2 è di
 € 141.000/00 (Centoquarantunmila/zerozero).

Valore di vendita forzata del LOTTO 2

€ 141.000/00

diconsi Euro centoquarantunmila/zerozero

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di
 provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

Treviso, 23 ottobre 2015

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi

22.

ALLEGATI

- doc. 1) Visure catasto urbano
- doc. 2) Visure catasto terreni
- doc. 3) Estratto mappa NCT
- doc. 4) Successione di Provenienza
- doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata al 21/10/2015
- doc. 6) Elaborati grafici di progetto LOTTO 1
- doc. 7) Elaborati grafici di progetto LOTTO 2
- doc. 8) APE LOTTO 1 (non inviato in Regione Veneto)
- doc. 9) APE LOTTO 2 (non inviato in Regione Veneto)
- doc. 10) Estratto P.I. ATTUALE
- doc. 11) Estratto P.R.G. 2001
- doc. 12) Concessioni edilizie-Richiesta agibilità
- doc. 13) Planimetrie Catastali LOTTO 1
- doc. 14) Planimetrie Catastali LOTTO 2
- doc. 15) Elaborato planimetrico suddivisione in subalterni
- doc. 16) Documentazione Fotografica
- doc. 17) Atto notorio Esecutato data abuso
- doc. 18) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 19) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 20) Ricevute invio alle parti 45 gg prima dell'udienza



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

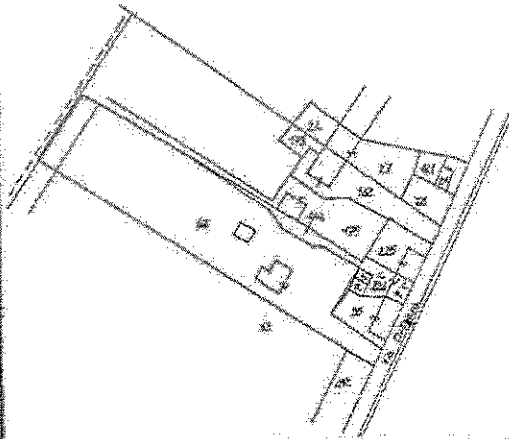
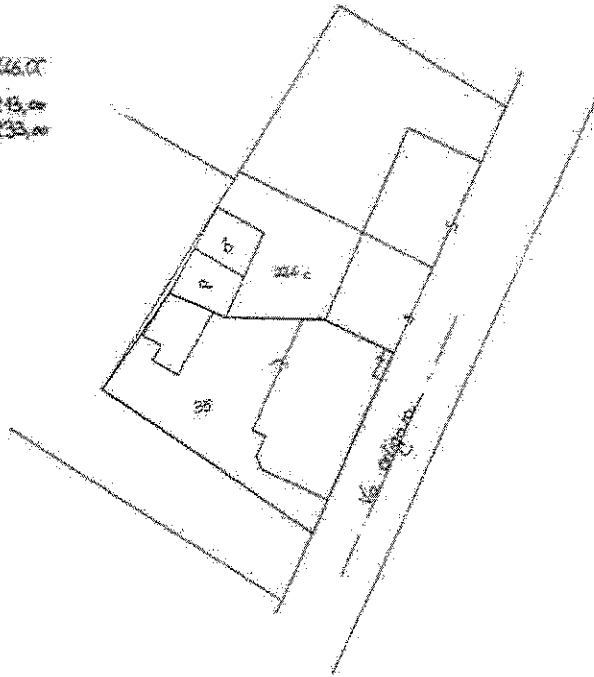
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Paese Via Ortigara 57 Paderola (TV)
Data: [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso Scheda N° sub 1

Ingrandimento scala 1:500

Dati tecnici

sup. lotto mappale n° 35 mq 466,00
sup. coperta mq 215,00
sup. scoperta mq 233,00



Esatto di mappa sc. 1:2000
Comune di Paese
sez. C foglio n° 6
mappale n° 35

ORIENTAMENTO

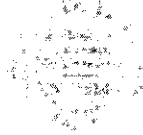


SCALE DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROZ. N°

e 6
35
A



Completata dal geom. Maurizio Guerin

Inscritto all'Albo dei Geometri n° 1554
della Provincia di Treviso
nato 25.11.1925
Firma: Maurizio Guerin

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2015 - Comune di PAESE (0229) - s. Sez. Urb. C. - Foglio: 6 - Particella: 35 - Subalterno: 1 - VIA ORTIGARA n. 87 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. 710 - REG. 1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

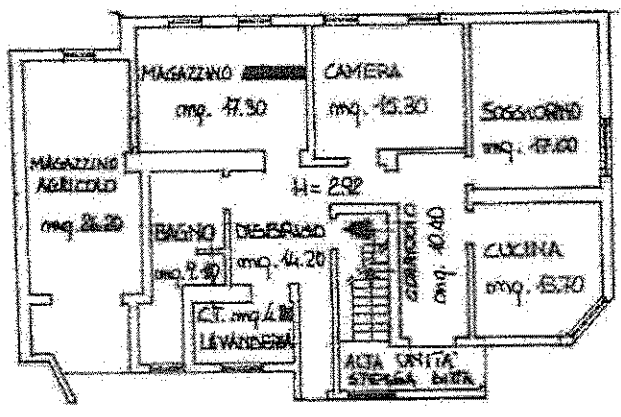
MOD. 107 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PAESE via ORTIGARA CIV. 7

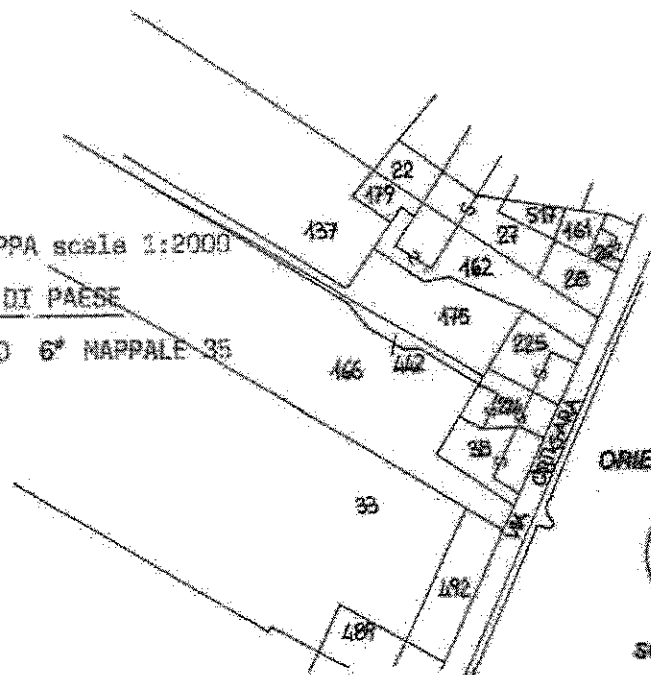
Sub. 2

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

ESTRATTO DI MAPPA scale 1:2000
COMUNE DI PAESE
SEZ. C FOGLIO 6° MAPPALE 35



SCALA DI 1: 2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2015 - Comune di PAESE (0229) - Sez. Urb. C - Foglio: 6 - Particella: 35 - Subalterno: 2

Dichiarazione di N.C.
Ultima denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GUERNIER MAURIZIO

Data presentazione: 20/09/1989 - Data di deposito: 04/08/2015 - n. T22350 - Richiedente: [REDACTED]

Totale sc. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

In 35 sub 2

Firma [Signature]