

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Esec. Imm.ri N. 867/2011

PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI
(ai sensi dell'ex Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

contro

[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO: Geom. Fabrizio Civiero di Vedelago TV
nominato dal G. E. Dott.sa Alessandra Burra in data 17/08/2015
giuramento dal F.G. Laura Gasparotto in data 28/09/2015
UDIENZA: 10/02/2016 ore 10,00

Vedelago, 04/01/2016

Pagina 1 di 16

Geom. Fabrizio Civiero – Via P. Bordone 22/A Uff. Via Roma 103 – 31050 Vedelago (TV)
Tel/FAX 0423.401366 e_mail: posta@fabriziociviero.191.it pec: fabrizio.civiero@geopec.it



SOMMARIO

PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):	3
VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4):	3
VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):.....	5
DESTINAZIONE URBANISTICA (6):	7
CONFORMITÀ URBANISTICA (7):.....	9
COSTITUZIONE DEI LOTTI , PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):	12
VINCOLI (12, 13):	13
STIMA (14):.....	13
ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (20):	16
Elenco allegati:	16



PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Civiero, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/06/1980, c.f. CVRFRZ80H28C111C, P.Iva 03687950265, avente studio professionale in Vedelago (TV), via Roma 103 int. 2, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2966 d'ordine in maniera continuativa dal 17/01/2002, iscritto nell'elenco dei C.t.u., area industriale, del Tribunale di Treviso al n. 450, essendo stato nominato come tecnico esperto per la presente esecuzione dal G.E. Dott.sa Alessandra Burra in data 15/12/2014, avendo accettato l'incarico e posto giuramento il 28/09/2015 di fronte al Funzionario Giudiziario Laura Gasparotto, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari di codesto Tribunale, contestualmente al ritiro della documentazione, procedo con la relazione tecnica peritale per dare risposta ai quesiti del Giudice.

VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4):

L'atto di pignoramento elenca i seguenti immobili descritti e confermati nel Certificato Notarile agli atti:

ELENCO AGGIORNATO E ATTIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED INTESAZIONI:**Comune di RESANA – Catasto Fabbricati**

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
1	C	4	855	5	Abitazione A/2 cl. 2, R.C. €.392,51	Via Buse n. 6/D fraz. Castelminio – piano T - 1	Parti comuni sub 4 (ex sub 2)
2	C	4	855	6	Autorimessa C/6 cl. U, R.C. €.64,76	Via Buse n. 6/D fraz. Castelminio – piano T	Parti comuni sub 4 (ex sub 3)
3	C	4	855	4	Bene Comune Non Censibile – area scoperta mq 212	Via Buse n. 6/D fraz. Castelminio – piano T scoperto	Area comune ai sub 5 e 6 (ex sub 1)

Catasto Terreni: Resana Fg. 19 M.n. 855 di superficie Ha 0.03.07

Confini terreni: Nord mn 853; Est mn 1449,1450; Sud mn 918; Ovest mn 854



Intestazione:

1. [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

2. [REDACTED]
[REDACTED] - Usufrutto per 1/1

(**Derivanti da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 24/08/2011 n. 9939.2/2012 in atti dal 21/05/2012 (protocollo n. TV0109698) Registrazione: Sede: IN MORTE DI [REDACTED] **) ** Atto di compravendita Not. Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto rep. 16.582 del 12/07/2000

ELENCO DELLE FORMALITÀ TRASCRITTE PRESSO LA CONSERVATORIA DI TREVISO
RELATIVE AGLI IMMOBILI ALL'AGGETTO IN ORDINE CRONOLOGICO A RITROSO:

N.	Indirizzo	Note
1	TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 - Registro Particolare 23359 Registro Generale 36090 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1528 del 10/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RESANA(TV)	Atto di Pignoramento
2	ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2001 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 30373 Pubblico ufficiale DOMINIJANNI RITA Repertorio 18073/5037 del 17/07/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO SOGGETTO DEBITORE	Mutuo ipotecario
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2000 - Registro Particolare 19730 Registro Generale 28243 Pubblico ufficiale DOMINIJANNI RITA Repertorio 16582/4357 del 12/07/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in RESANA(TV) SOGGETTO ACQUIRENTE	Atto di acquisto [REDACTED] (Allegato)
4	TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2000 - Registro Particolare 11254 Registro Generale 8112 Pubblico ufficiale FRANCESCO GIOPATO Repertorio 57.413 del 29/02/2000 COSTITUZIONE DI SERVITÙ	Costituzione servitù di passaggio pedonale (in seguito descritta)



5	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/03/2000 - Registro Particolare 11253 Registro Generale 8111 Pubblico ufficiale FRANCESCO GIOPATO Repertorio 57.413 del 29/02/2000 COSTITUZIONE DI SERVITÙ	Costituzione servitù di passaggio: strada di accesso carraio e sotto servizi (in seguito descritta)
6	TRASCRIZIONE CONTRO e PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE del 04/11/1996 - Registro Particolare 28587 Registro Generale 20393 Pubblico ufficiale FRANCESCO GIOPATO Repertorio 49.373 del 08/10/1996 CONVENZIONE EDILIZIA	Convenzione con Comune di Resana per esecuzione opere di urbanizzazione area

Le formalità, iscrizioni, trascrizioni, gravami, elencate sono medesime a quelle riportate in relazione notarile allegata all'atto esecutivo.

I BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO TUTTI IDENTIFICABILI COME SOPRA DESCRITTO

VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):

La visita degli immobili è stata eseguita, previo accordo con IVG di Treviso in qualità di custode degli immobili, il giorno 10/12/2015 con piena collaborazione da parte della sig.ra [REDACTED] coniuge e nuora degli esecutati, che non si trovavano in loco al momento della visita. In tale data ho provveduto a concordare ulteriore data per la visita, per il giorno 14/12/2015, dove ho potuto procedere al sopralluogo e alla verifica degli immobili dal punto di vista della conformità planimetrica catastale ed urbanistica.

Gli immobili sono costituiti da porzione di abitazione bifamiliare posta su due piani fuori terra, con destinazione abitativa ed autorimessa con relativo scoperto pertinenziale, siti in Comune di Resana (TV), frazione Castelminio, via Buse n. 6/D, in zona semicentrale. Il fabbricato ha accesso da pubblica via tramite servitù di passaggio su strada privata e passaggio pedonale su area privata. Il fabbricato si trova in ambito di lottizzazione che comprende un totale di n. 3 fabbricati bifamiliari.

La costruzione è stata realizzata tra l'anno 1998 ed il 2004, con materiali tradizionali (latero-cemento, laterizio, calcestruzzo armato per le parti portanti e



tamponature in laterizio tipo "Poroton" con intonaco di malta bastarda, copertura in travi di legno e coppi tradizionali) infissi in legno con finestra in vetrocamera ed oscurante, pavimentazioni in ceramica nella zona giorno ed accessori, in parquet nella zona notte (discreto stato di usura), serramenti interni in legno tamburato e vetro acidato. I materiali di rifinitura dell'immobile sono di tipo standard, senza finiture di particolare pregio. Il riscaldamento dell'unità in oggetto, è autonomo e costituito da termosifoni tubolari, con impianto a caldaia murale interna a GAS metano, marcata "EcoTATA Duchess" con accumulo mod. DODO 120 by TATA . Il libretto non è al momento a disposizione della proprietà e la sig.ra [REDACTED] dichiara che lo stesso è in possesso del tecnico caldaista per la registrazione.

Il fabbricato si presenta nella parte esterna in buone condizioni e senza pittura (solo tonachino di finitura), solamente il prospetto Nord si mostra con segni di umidità e muffe con l'intonaco marcato a livello del giunto del solaio del piano primo. Internamente all'abitazione oggetto di stima, lo stato di conservazione è mediamente buono e pulito, evidenti segni di umidità si trovano solamente nel bagno della camera padronale (probabile causa la scarsa aerazione del locale). Necessita comunque di una ritinteggiatura totale alle pareti e soffitti, annerite e usurate da una normale conduzione dell'immobile ed un ripristino della finitura del parquet della zona notte.

L'unità abitativa è così composta:



DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Soggiorno/Cucina	36,22	\\
W.c.	3,81	\\
Dis.	2,22	\\
Rip.	1,24	\\
Camera	13,74	\\
Camera	14,63	\\
Camera	22,65	\\
Bagno	6,08	\\
W.c. Doccia	5,05	\\
Dis.	2,66	\\
Rip.	1,15	\\
TOTALE	109,45	144,66
C.t. Lavanderia	4,89	1,70
Porticato	5,00	0,50
Loggia	3,06	0,31
Balcone	2,29	0,23
Area scoperta	213,00	21,30
GARAGE	21,45	10,73
Superficie commerciale		179,42

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 179

DESTINAZIONE URBANISTICA (6):

L'immobile, secondo il P.A.T. vigente, si trova in "Aree di urbanizzazione consolidata" (Art. 5 cc. 1-5 Norme di Attuazione), Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142 primo comma, lett. c) del D.Lgs. n.42/2004 (Art. 5 cc. 5-6 Norme di Attuazione), Terreni inidonei a condizione "A": aree con falda sub-affiorante, a morfologia relativamente elevata (dossi) e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi (art. 11 c. 5 Norme di Attuazione). Secondo il P.R.G. vigente l'area interessata al fabbricato si trova in zona C2B di cui si riporta estratto:

Articolo 21 NORME PER LE ZONE C2 (Norme tecniche di Attuazione P.R.G.)

- 1) Le zone territoriali omogenee C2, definite all'art. 15, comprendono le parti del territorio interamente o parzialmente inedificate e classificate come C2 sulla base dei limiti di individuazione di cui all'art. 24 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Nelle zone C2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza e servizi annessi;
 - b) attività commerciali, negozi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita, pubblici esercizi ed attività di ristoro;
 - c) artigianato di servizio, purché non molesto, né pericoloso o inquinante, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 29.
- 3) Il P.R.G. suddivide le z.t.o. nelle sotto zone C2A e C2B.
- 4) Nelle zone C2A è consentito l'intervento diretto purché esistano le



principali opere di urbanizzazione, ai sensi degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85.

5) Nelle zone C2B l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano di lottizzazione convenzionato) relativo all'area minima di intervento (di cui al precedente art. 12, 1° comma). All'interno degli ambiti territoriali d'intervento assoggettati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo la viabilità di progetto prevista dal P.R.G. è da ritenersi meramente indicativa.

6) Nelle zone C2B possono essere stralciate dall'ambito dello strumento urbanistico attuativo le aree edificate, al fine di una più agevole formazione del consorzio di lottizzazione. In tal caso lo stralcio sarà effettuato con il seguente procedimento:

- a) si calcola l'area di pertinenza degli edifici esistenti dividendo il loro volume per l'indice di edificabilità stabilito per le zone C2B;
- b) si delimita nella planimetria dell'ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo, l'area di pertinenza come sopra calcolata, purché, alla data di adozione delle presenti norme, non risulti di proprietà diversa da quella in cui ricade l'edificio esistente.

7) La proposta di nuova perimetrazione dell'area minima di intervento, individuata con le modalità di cui al comma precedente, deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

Le aree risultanti dopo l'effettuazione degli stralci di cui al comma precedente costituiscono "area minima di intervento" cui deve corrispondere la costituzione di consorzio di comparto e la predisposizione di un unico strumento urbanistico attuativo (piano di lottizzazione).

8) Nelle zone C2 sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) nuova edificazione, nel rispetto di indici e parametri di zona;
- b) per gli edifici esistenti in zona C2A:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione nel rispetto di indici e parametri fissati al successivo 9° comma.

c) per gli edifici esistenti in zona C2B e stralciati dal perimetro dell'area minima di intervento secondo le modifiche stabilite ai precedenti commi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia.

9) ...

10) Sono ammesse le seguenti tipologie:

- edifici isolati unifamiliari e bifamiliari;
- edifici a schiera;
- edifici isolati a blocco costituiti da non più di quattro unità immobiliari; è ammessa l'aggregazione di non oltre due edifici a blocco fino ad un massimo di otto unità immobiliari.
- edifici a blocco purché conformi alle disposizioni piano – volumetriche, tipologiche e formali previste dai piani attuativi comunque denominati.

Le disposizioni contenute nel presente comma sono efficaci anche nelle aree comprese nei piani di lottizzazione già approvati e convenzionati a fronte dei quali sono già stati rilasciati i permessi a lottizzare e urbanizzare. Sono fatte salve le istanze di permesso a costruire già presentate alla data di adozione della presente variante, a condizione che le stesse siano concluse con il rilascio del permesso di costruire entro 120 giorni dalla data di adozione della presente variante.

11) ...

Tutta la normativa in continuo aggiornamento è consultabile OnLine presso il sito del Comune di Resana (http://www.comune.resana.tv.it/web/resana/servizi-online?selOriz=m_4) Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata - Attività Produttive P.A.T. – P.R.G. – Piano Interventi (in fase di adozione);



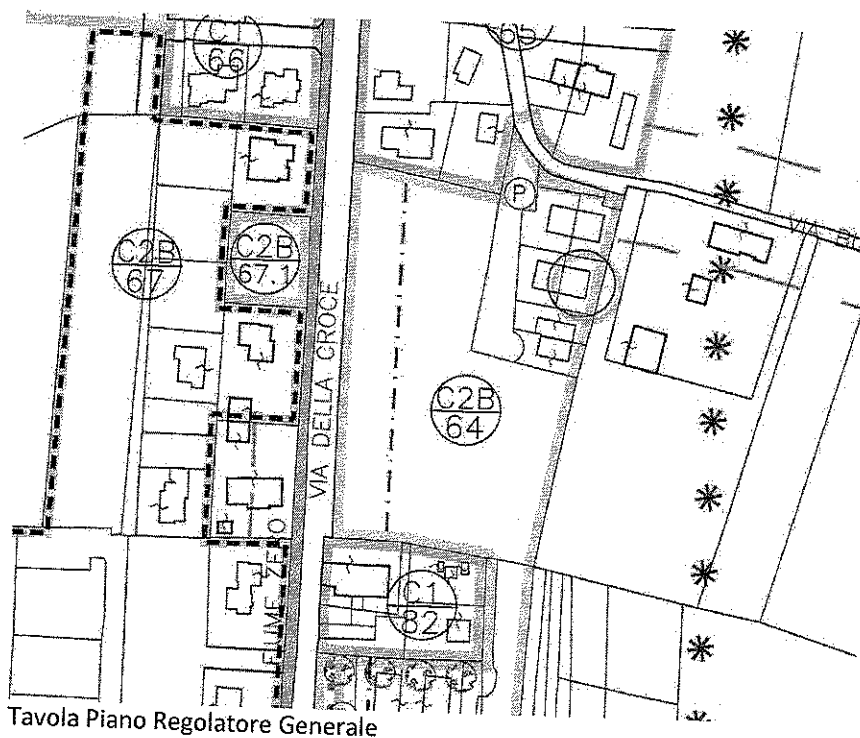


Tavola Piano Regolatore Generale

CONFORMITÀ URBANISTICA (7):

Nell'anamnesi urbanistica del fabbricato si trovano i seguenti documenti:

1. C.E. n. 4491 prot. 11411 del 09/09/1998 "Concessione per esecuzione opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia" per – n. 3 edifici bifamiliari;
2. C.E. n. 4491 prot. 11024 del 29/08/2000 voltura concessione edilizia alla parte eseguita;
3. C.E. n. 4491/A prot. 12921 del 12/10/2001 "Concessione per esecuzione opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia" per variante in corso d'opera per modifiche interne e cambio uso (immobile non oggetto di pignoramento);
4. C.E. n. 4491/B prot. 377 del 10/01/2003 "Concessione per esecuzione opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia" per Variante in corso



- d'opera per modifiche interne e prospettiche rinnovo concessione edilizia per ultimazione lavori e cambio di intestazione concessione;
5. C.E. n. 4987/A prot. 12663 del 05/10/2002 "Concessione per esecuzione opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia" per esecuzione recinzione, inizio lavori prot. 13949 del 30/10/2002;
 6. Denuncia opere in conglomerato cementizio armato prot. 3817 del 27/10/1998 (integrazione del 09/10/2001 e 11/02/2003 n. 3817) presso Geno Civile di Treviso; Certificato di Collaudo prot. 3817 del 04/02/2003;
 7. Relazione tecnica – Legge 10/1991 (risparmio energia ed impianto termico);
 8. Dichiarazione conformità impianto elettrico (art. 9 Legge n. 46/1990) del 04/10/2002;
 9. Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico (art. 9 Legge n. 46/1990) del 14/10/2002;
 10. Certificato di Agibilità 4491/B prot. 10331 del 20/07/2004.
 11. Richiesta di permesso di Costruire prot. 10302 del 21/10/2014 da parte di tutti i proprietari ad EST della lottizzazione – relativa al TOMBAMENTO TRATTO DI FOSSO E NUOVA RECIZIONE; pratica attualmente in corso.

Da rilievo effettuato il fabbricato risulta conforme nel limite delle tolleranze di misura del 2% come previsto dal D.L. 70/2011 del 13 maggio 2011 all'art. 5, comma 2 per quanto riguarda la cubatura urbanistica. Internamente l'immobile presenta lievi difformità (dovute ad uno diverso spessore delle murature del vano scale, con conseguente maggiorazione delle superfici interne come meglio descritto nell'allegata planimetria. Tali difformità sono appianabili con la presentazione di una sanatoria edilizia tramite S.C.I.A. o altro titolo abilitativo, con relativo pagamento della sanzione amministrativa:

Abusi riferibili all'art. 34 comma 2° del DPR 380/2001



**OPERE NON DEMOLIBILI SENZA PREGIUDIZIO DELLA PARTE REALIZZATA IN
CONFORMITA' – VERSAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA PARI AL DOPPIO DEL
COSTO DI PRODUZIONE**

Rientrano in questa categoria di abusi opere realizzate non sanabili quali:

- Minor spessore muratura esterna vano scale.

La sanzione prevista per tali opere risulta pari al doppio del costo di produzione, calcolata sulla sola porzione realizzata in più (o in meno), e consiste in:

- Realizzazione di porzione di muratura di tamponamento in laterizio e porzione di strutture in calcestruzzo realizzate. Costo stimato per realizzazione di tali opere (€ 250,00)

Sanzione amministrativa pari al doppio del costo € 500,00

Abusi riferibili all'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001

INTERVENTI SANABILI PREVIO VERSAMENTO DI SANZIONE AMMINISTRATIVA

Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Difformità alla forometria del piano primo (loggia)
- Difformità interne varie all'abitazione e all'autorimessa
- Difformità prospettiche di facciata (porta ingresso)
- Difformità recinzione

La sanzione prevista per tali opere risulta variabile fra i 5164,00 € e i 516,00 €, e viene stabilita dal Responsabile del Procedimento in realizzazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Sanzione amministrativa presumibile € 1032,00

**Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, ritiro di nuova agibilità e
aggiornamento catastale**

ONERI PROFESSIONALI

Per la sanatoria delle opere su descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista abilitato, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Resana di progetto in sanatoria.



- Redazione di nuovo certificato di agibilità
- Aggiornamento catastale dell'immobile con aggiornamento della planimetria catastale

Costi per opere professionali ed oneri accessori a corpo € 3.000,00

TOTALE COSTI SANATORIA

Il totale complessivo per opere di sanatoria e lavori edili di adeguamenti vari previsti ai punti sopra descritti risulta quindi pari a

TOTALE€ 4.532,00 - arrotondato in € 4.500,00 ***

**** (n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella essenziale volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)*

L'immobile NON è quindi conforme al progetto depositato e le planimetrie catastali sono incoerenti con lo stato di fatto.

COSTITUZIONE DEI LOTTI , PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):

Gli immobili non sono vendibili singolarmente, in quanto l'unità abitativa con l'autorimessa è un oggetto autonomo. Il pignoramento riguarda tutte le quote di diritto sull'immobile degli esecutati.



L'immobile è attualmente occupato dagli esecutato [REDACTED] e dalla famiglia e non vi sono in essere contratti di affitto dichiarati come certificato dall'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Montebelluna Prot. 114395/2015 preventivamente richiesto.

VINCOLI (12, 13):

- Servitù di passaggio pedonale, carraio e sotto servizi, a favore e a carico delle particelle 852 sub 1, 853 sub 1 e 854 sub 1 e 855 sub 1, (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/03/2000 - Registro Particolare 11253 Registro Generale 8111 Pubblico ufficiale FRANCESCO GIOPATO Repertorio 57.413 del 29/02/2000 COSTITUZIONE DI SERVITÙ) di ml 4,00 posta a cavaliere tra le particelle sopra descritte, per tutta la lunghezza delle particelle 852 e 854 e per la lunghezza di ml 8,10 da ovest verso est per il mn 855, e per ml 7,00 da ovest verso est per il mn 853.
- Servitù di passaggio pedonale a favore della particella 855 sub 1 (ora sub 4) (TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2000 - Registro Particolare 11254 Registro Generale 8112 Pubblico ufficiale FRANCESCO GIOPATO Repertorio 57.413 del 29/02/2000 COSTITUZIONE DI SERVITÙ) di 1,20 ml di larghezza posta a sud del mn 854 per tutta la lunghezza.

STIMA (14):

- **PRIMO METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE PREZZI MEDI DI MERCATO:**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (vedi punto 3, 4)

Abitazione con autorimessa e scoperto = 179,00 mq (arrotondata al mq)

VALORE UNITARIO DI STIMA:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: RESANA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI SAN MARCO E CASTELMINIO

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	920	1150	L	3,8	4,8	L
Autorimesse	NORMALE	455	580	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	OTTIMO	920	1150	L	3,8	4,8	

Visto il grado di finitura, qualità costruttiva e la posizione geografica del fabbricato, si ritiene che il valore di stima di base possa essere leggermente più alto del medio, 1100 €/mq, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Superficie commerciale 179 mq x 1100 €/mq = € 196.900,00 .

Tenuto conto dell'andamento degli ultimi 2 semestri del mercato immobiliare, il valore derivato dal calcolo O.M.I. debba essere diminuito di un ulteriore 4% portandolo a € 189.024,00.

Per il calcolo del valore di mercato, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente ai 13 anni di vita del fabbricato e pari $0,87 \times € 189.024,00 = € 164.450,88$ arrotondato in € 164.000,00 (Euro Centosessantaquattromila//00)

• **SECONDO METODO DI STIMA PER CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE:**

Nell'atto di acquisto il prezzo di compravendita di Lit. 138.000.000 (€ 71.271,05) è riferito al fabbricato "non ancora ultimato". Si ipotizza che al momento del rogito il fabbricato fosse allo stato "grezzo" moltiplicato per il coefficiente di rivalutazione all'attualità di $1,31 \times € 71.271,05 = € 93.365,08$.



Per la finitura dell'immobile si ipotizzano le seguenti voci e prezzi medi:

Lavorazione	Costo
Impianto elettrico	€ 12.000,00
Impianto idrotermosanitario	€ 20.000,00
Intonaci interni ed esterni con tonachino	€ 16.000,00
Pavimenti e rivestimenti	€ 8.500,00
Serramenti esterni ed interni	€ 19.000,00
Tinteggiature interne	€ 5.500,00
Allacciamenti e scarichi	€ 6.000,00
Totale	€ 87.000,00

Sommando il valore attualizzato di acquisto al valore attuale per la finitura € 93.365,08 + € 87.000,00 si avrà un totale di € 180.365,08 che moltiplicato per il coefficiente di vetustà corrispondente ai 13 anni di vita del fabbricato e pari 0,87 x € 180.365,08, avremmo un ipotetico valore stimato di € 156.917,62 arrotondato in € 157.000,00 (Euro Centocinquantasettemila//00)

• **CONCLUSIONE SUL VALORE STIMATO:**

Essendo i due valori di stima molto simili, si ipotizza un prezzo medio di € 160.500,00 a cui di deve apportare una correzione per la presenza di impianto di raffrescamento per la zona giorno e l'impianto d'allarme intrusione a sensori interni, togliendo le spese per la sanatoria e adeguamento catastale.

Descrizione	Valori
Valore di Stima	€ 160.500,00
Impianto raffrescamento	€ 1.500,00
Impianto allarme intrusione	€ 2.000,00
Spese per sanatoria	-€ 4.500,00
Totale	€ 159.500,00

Il prezzo conclusivo di stima degli immobili è fissato in € 159.500,00 (Euro Centocinquantanovemilacinquecento//00)

Considerazioni generali per la vendita

L'immobile è situato in zona semicentrale di una frazione e globalmente è in buone condizioni di conservazione.

L'immobile, viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione, indica al G.E. di circa -20% per la messa in vendita degli immobili sopra descritti. Il prezzo d'asta consigliato è di € 128.000,00 (Euro Centoventottomila//00)



ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (20):

L'A.P.E. verrà redatto successivamente, in fase di vendita dell'immobile, come disposto dalle recenti disposizioni del Tribunale.

(15) Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate con termine per le osservazioni non superiore ai quindici giorni prima dell'udienza fissata.

(16) Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 16 pagine, con tutti i sotto elencati documenti allegati almeno 10 giorni

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, 08/01/2016

In fede ___FIRMATO DIGITALMENTE___

L'esperto incaricato Geom. Fabrizio Civiero

Elenco allegati:

- × 01- Atto di acquisto immobile ed elenco formalità ipotecarie;
 - × 02- Documenti catastali e visure;
 - × 03- A e B - Documentazione urbanistica (concessione, inizio lavori...);
 - × 04- Rilievo planimetrico edificio;
 - × 05- Documentazione fotografica (17);
 - × 06- Certificato Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di affitto;
 - × 07- Scheda riassuntiva per l'ordinanza di vendita (18);
 - × (trasmissione telematica)
-



Data: 10/12/2015 - n. T135887 - Richiedente: CVRFRZ80H28C111C

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione prototipo n. 000434120 del 26/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Resana

Via Buse

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 4
Particella: 855
Subalterno: 5

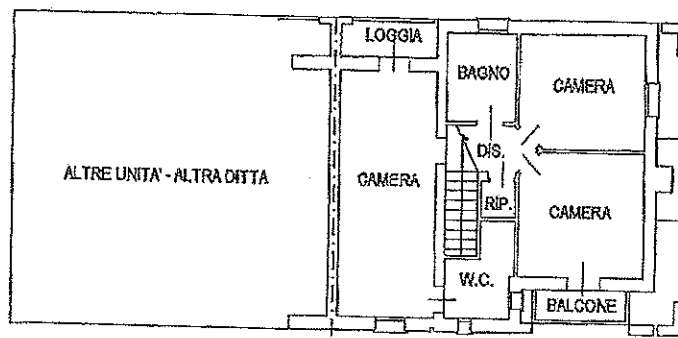
Compilata da:
Morao Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

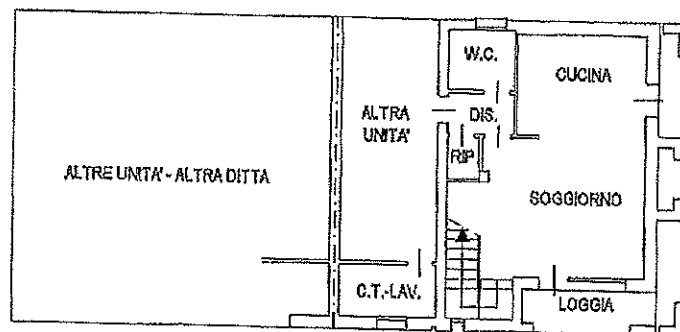
N. 1763

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2015 - Comune di RESANA (H238) - Sez. Urb. C - Foglio: 4 - Particella: 855 - Subalterno: 5
VIA BUSE piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2015 - n. T135887 - Richiedente: CVRFRZ80H28C111C

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

Firmato Da: CIVIERO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b6a66284307130ce64c76b5e0473664



Data: 10/12/2015 - n. T135891 - Richiedente: CVRFRZ80H28C111C

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

Dichiarazione protocollob n. 000434120 del 26/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Resana

Via Buse

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 4

Particella: 355

Subalterno: 6

Compilata da:
Morao Sergio

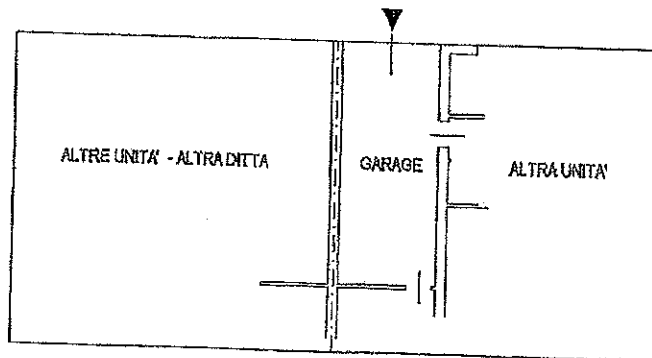
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1763

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

NORD



Catasto del Fabbricati - Simulazione al 10/12/2015 - Comune di RESANA (TV) - Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 355 - Subalterno: 6 - VIA. BUSE piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2015 - n. T135891 - Richiedente: CVRFRZ80H28C111C

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: CIVIERO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8f6a8623430130c664c75b560473664



TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Esec. Imm.ri N. 867/2011

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI
(ai sensi dell'ex Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

contro

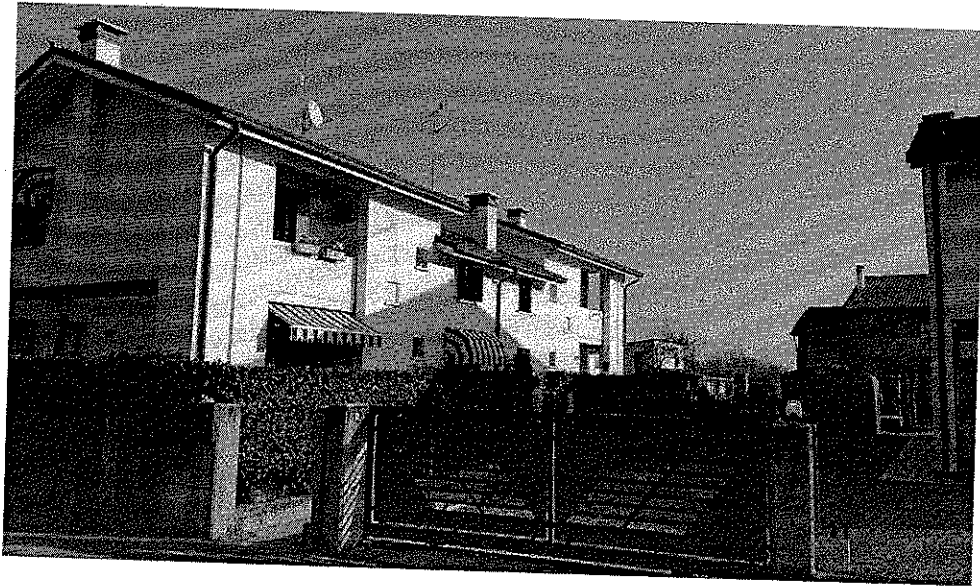


ESPERTO INCARICATO: Geom. Fabrizio Civiero di Vedelago TV
nominato dal G. E. Dott.sa Alessandra Burra in data 17/08/2015
giuramento dal F.G. Laura Gasparotto in data 28/09/2015
UDIENZA: 10/02/2016 ore 10,00
Vedelago, 04/01/2016

Pagina 1 di 10

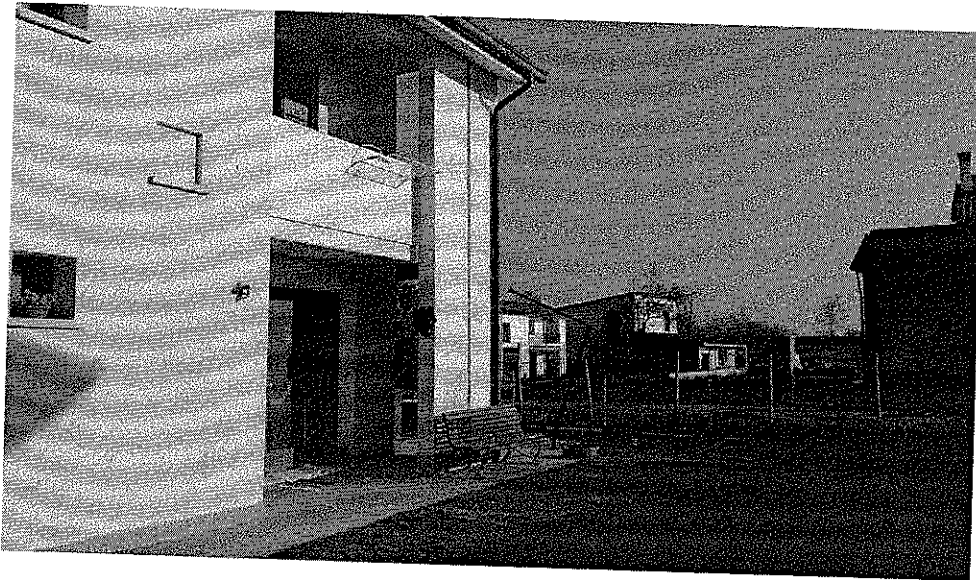
Geom. Fabrizio Civiero – Via P. Bordone 22/A Uff., Via Roma 103 – 31050 Vedelago (TV)
Tel/FAX 0423.401366 e_mail: posta@fabriziociviero.191.it pec: fabrizio.civiero@geopec.it

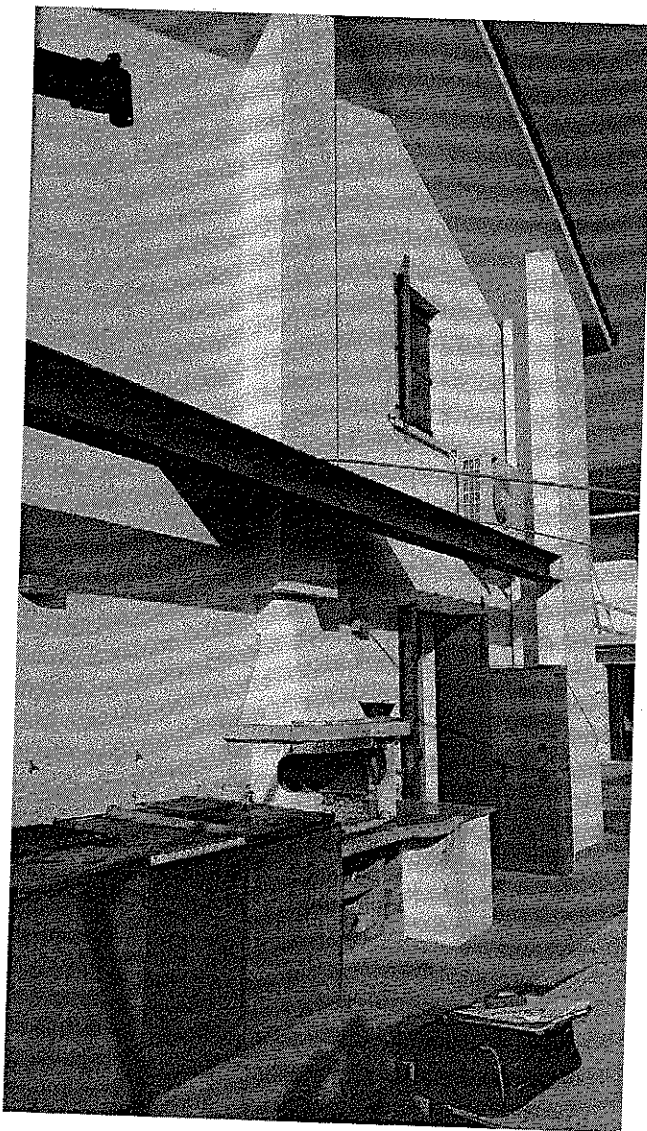




Prospetto sud ↑

Prospetto e giardino Sud ↓



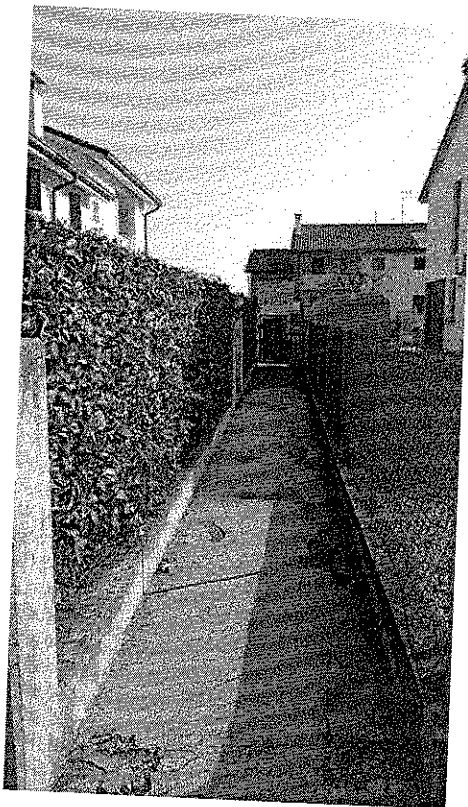


Prospetto Est





Prospetto Nord e servitù di accesso



Servitù pedonale

