

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 01

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

[REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

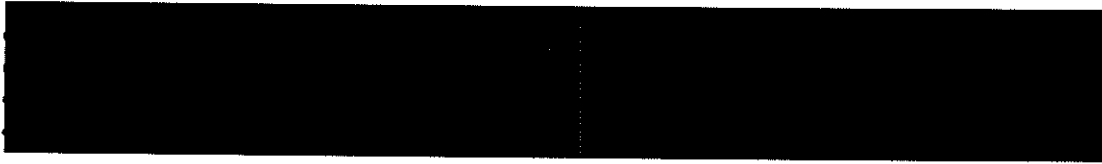
ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di 1/4 ciascuno indiviso



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezlone A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA , iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015 , alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio , urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni esecutati e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni esecutati sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO N. 2

Proprieta' indivisa PER ¼

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO N. 3

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 1

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

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

proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 377 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013 ex 379)

particella 377 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013 ex 379)

N.C.E.U. Sez. A Foglio 7 particella 61 sub. 1 - AREA DI ACCESSO COMUNE

N.C.T. foglio 7 mapp. 376 prato arbor. di mq 93 - PASSAGGIO COMUNE

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unità immobiliare residenziale con area scoperta esclusiva, facente parte di un fabbricato a schiera ubicato a sud di Via Fratta; l'abitazione confina a Est e a Ovest con altre abitazioni di proprietà diverse.

Nello specifico a Est confina con la particella 420 e a Ovest con la particella 378 del foglio 7, N.C.T.

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di DONAZIONE in data 16 febbraio 1987, repertorio n. 85.236, notaio dr. SILVANO GIRARDI con studio in Castelfranco veneto , registrato a Castelfranco veneto il 05 marzo 1987)

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobili)

ABITAZIONE

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il piano terra e' costituito da un ingresso soggiorno – pranzo e angolo cottura piu' un vano scala di accesso al piano superiore; sul lato nord vi e' un portico dal quale si accede all'unita' immobiliare.

Il piano primo e' costituito da tre camere ed un bagno oltre al disimpegno notte.

Il piano interrato e' costituito da una lavanderia, una centrale termica, un servizio igienico-sanitario, un ampio locale adibito a usi connessi alla residenza, un locale delimitato da una parete in vetro.

Il lotto e' recintato nei lati Est e Nord con muretta in calcestruzzo di cemento e rete metallica. Sui lati Sud e Ovest non vi sono recinzioni.

L'area scoperta di uso esclusivo pari a mq 170 circa, e' ubicata sul lato nord dell'abitazione.

L'abitazione ha un secondo accesso diretto ovvero un portoncino d'ingresso anche sul lato ovest.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 69,00 oltre a mq 13,50 circa di portico esclusivo;

la superfice utile, ovvero rilevata al netto delle murature perimetrali, misura mq 160,94 circa di cui mq 50,00 circa al piano terra, mq 46,32 circa al piano primo, mq 64,62 circa al piano interrato.

Lo spessore della muratura perimetrale e' di circa 37/38 cm compresi gli intonaci mentre quella interna portante e' di cm 15/16 compresi gli intonaci. Sulla parete nord e' stato realizzato un rivestimento a cappotto di cm 3 circa.

Rispetto al centro storico di Resana, l'immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, dalle testimonianze raccolte, e' allacciato alla rete dell' ENEL; nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non si ritiene attuabile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

Si evidenzia che l' accesso all'abitazione sul lato ovest del corpo di fabbrica avviene tramite portoncino d'ingresso da proprieta' diversa ovvero intestata ai quattro fratelli [REDACTED]

GARAGE

Si tratta di un garage facente parte di un corpo di fabbrica direzionale (piano primo) e vani accessori al piano terra (garage).

L' accesso all'unita' immobiliare avviene da via Fratta tramite il sub 1 – area scoperta comune ai quattro fratelli Perin.

Il garage e' costituito da unico vano a forma rettangolare. Attualmente viene utilizzato dal proprietario come garage della propria abitazione. La muratura e' in laterizio e parte in calcestruzzo di cemento; i solai intermedi sono in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i pavimenti sono in piastrelle di gres-ceramico. L'area scoperta e' pavimentata con betonella.

Il vano accessorio e' dotato di un basculante in lamiera. L' altezza rilevata e' di mt 2,20 / 2,22 circa. E' presente un punto di illuminazione interna. L'unita' immobiliare non e' riscaldata.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 16,60 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 14,00 circa.

Grado di manutenzione e conservazione

ALLOGGIO

La ristrutturazione ha interessato sia l'abitazione descritta al LOTTO 1 sia l'abitazione descritta al LOTTO 2; la vetusta' dell'immobile e' di circa 27 / 28 anni.

Lo stato di conservazione e', nell' insieme, discreto. Non sono state rilevate tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita' di risalita in quantita' tali da preoccupare oltre misura.

I solai intermedi sono in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio intonacato; i pavimenti sono in granito per la cucina – ingresso – soggiorno, piastrelle in ceramica per il bagno, piastrelle in Klinker per la scala e il piano interrato, legno per la camera.

Nel complesso le finiture rientrano nella media.

GARAGE

la vetusta' dell'immobile e' di circa 33 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1981 e il 1982.

Lo stato di conservazione e' mediocre. Sono state rilevate alcune tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita'.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava occupato dall' esecutato - proprietario sig. [REDACTED]

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DEGLI INTERVENTI), prevede il lotto in descrizione inserito in “ ZONA AGRICOLA E4, ovvero sottozona dei “ NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI ”.

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia, si riscontra dagli atti pubblici un intervento di ristrutturazione edilizia e ampliamento concesso nel 1987 circa e successiva variante in corso d'opera la cui concessione edilizia e' stata rilasciata in data 19.11.1988 prot. 234 – 7710.

Il rilascio dell' agibilita' e' avvenuto in data 07.04.1992 con il n. 3142.

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. Considerato quindi, la consistenza dell'immobile (superficie utile inferiore a 1000 mq), lo stato di conservazione e manutenzione ancorche' discreto nell'insieme, la qualita' media delle finiture, tutto cio' premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga ad una delle classi inferiori sotto il profilo della qualita' e del risparmio energetico.

Si allega comunque l' attestato di prestazione energetica solamente per l'abitazione; il garage non e' dotato di impianto termico.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli :

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

ALLOGGIO

PIANO TERRA – PIANO PRIMO : altezza rilevata mt 2,68 contro i 2,70 autorizzati

PIANO INTERRATO : altezza rilevata mt 2,20 contro i 2,30 del progetto

DIFFORMITA' PROSPETTICA LATO NORD

CORPO GARAGE

nessuna difformità rispetto all'autorizzato

COSTI PER LEGITTIMARE GLI ABUSI EDILIZI

E' stato chiesto il parere del dirigente dell'ufficio tecnico comunale nel merito delle difformità riscontrate, pur minime, relativamente alle altezze utili.

Le discordanze riscontrate sono ritenute accettabili sulla base di casi analoghi già derogati dagli uffici dell'ULSS e riferiti a differenze più marcate.

Si ritiene applicabile la sanzione amministrativa di 516,00 euro.

COMPETENZE PROFESSIONALI PRATICA A SANATORIA EDILIZIA CON IVA = euro 600,00

SPESE PER DIRITTI DI SEGRETERIA, MARCHE DA BOLLO, CANCELLERIA, = euro 200,00

Sommano complessive euro 800,00

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 5/6 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 studi tecnici di progettisti professionisti che operano nella zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare 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; si evidenzia che le superfici sono state rilevate al lordo delle murature;

ALLOGGIO

piano terra	MQ 69,00	X COEFFICIENTE 1,00	= MQ 69,00
piano primo	MQ 69,00	X COEFFICIENTE 1,00	= MQ 69,00
piano interrato	MQ 78,00	X COEFFICIENTE 0,50	= MQ 39,00
portico	MQ 13,50	X COEFFICIENTE 0,30	= MQ 4,05
scoperto esclusivo	MQ 170,00	X COEFFICIENTE 0,10	= MQ 17,00
garage	MQ 16,60	X COEFFICIENTE 0,75	= MQ 12,45

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = MQ 210,50

L'AREA SCOPERTA COMUNE VIENE RICOMPRESA NEL VALORE DELL'ABITAZIONE.

VALORE STIMATO A MQ, EURO 560,00 arrotondato per difetto

Derivante dal valore medio del nuovo, praticato in loco, pari ad euro 1.450,00 a mq per immobili simili, detratto del 30 % per la vetusta' dell'edificio, di un ulteriore 35 % per la particolare congiuntura economica del momento, di un ulteriore 15 % per lo stato discreto di conservazione dell'edificio e la promiscuita' con altri beni eseguiti.

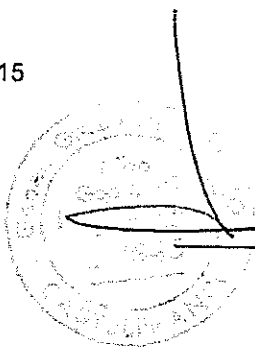
VALORE DI PERIZIA EURO 117.880,00 (mq 210,50 x 560,00 euro / mq)

A DETRARRE IL COSTO E LE SPESE DELLA SANATORIA EDILIZIA, € 800,00

VALORE FINALE DI PERIZIA € 117.080,00

ARROTONDATO PER DIFETTO AD EURO 117.000,00 (euro centodiciasettemila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015



Il tecnico stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

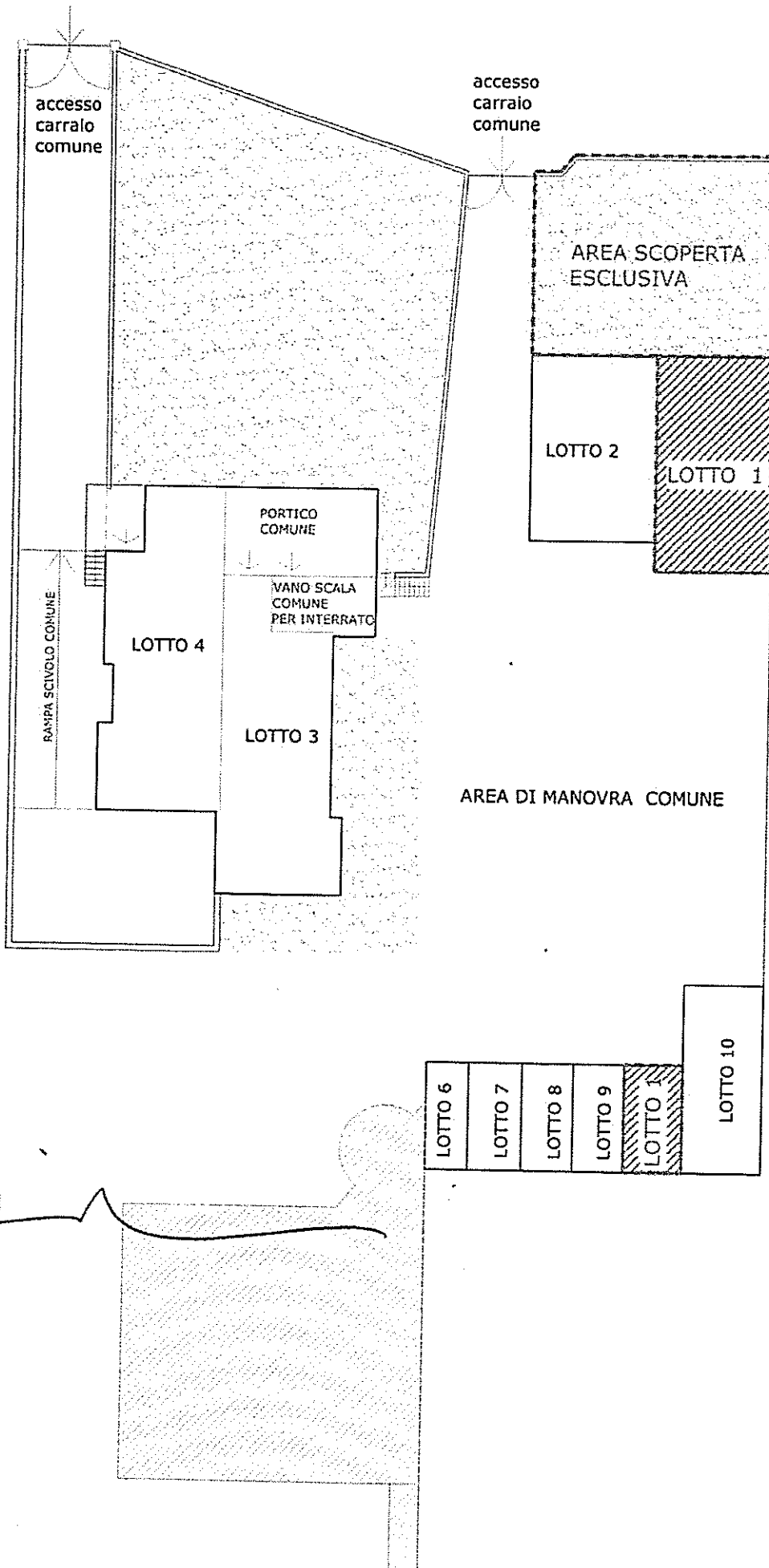
Allegati:

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

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato subalterni
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
All. doc.	7	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	8	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	9	Documentazione fotografica
All. doc.	10	Concessioni e progetti autorizzati
All. doc.	11	Attestazione di Prestazione Energetica
All. doc.	12	Certificato di destinazione urbanistica

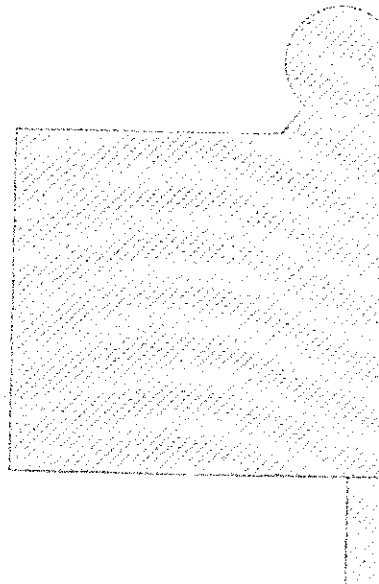
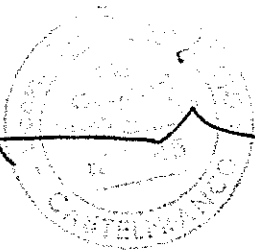
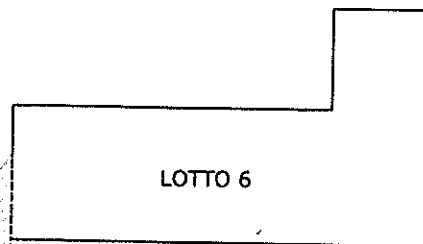
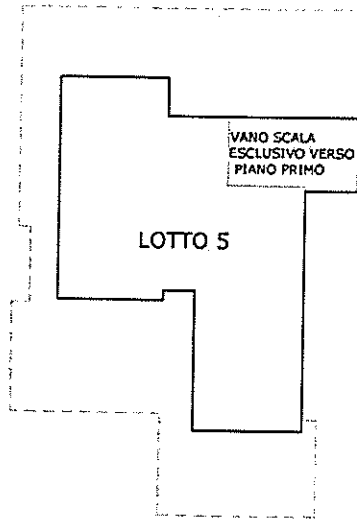
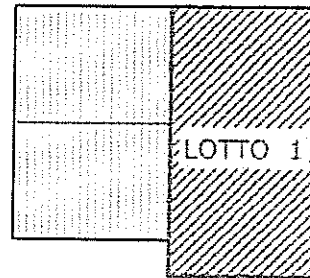
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



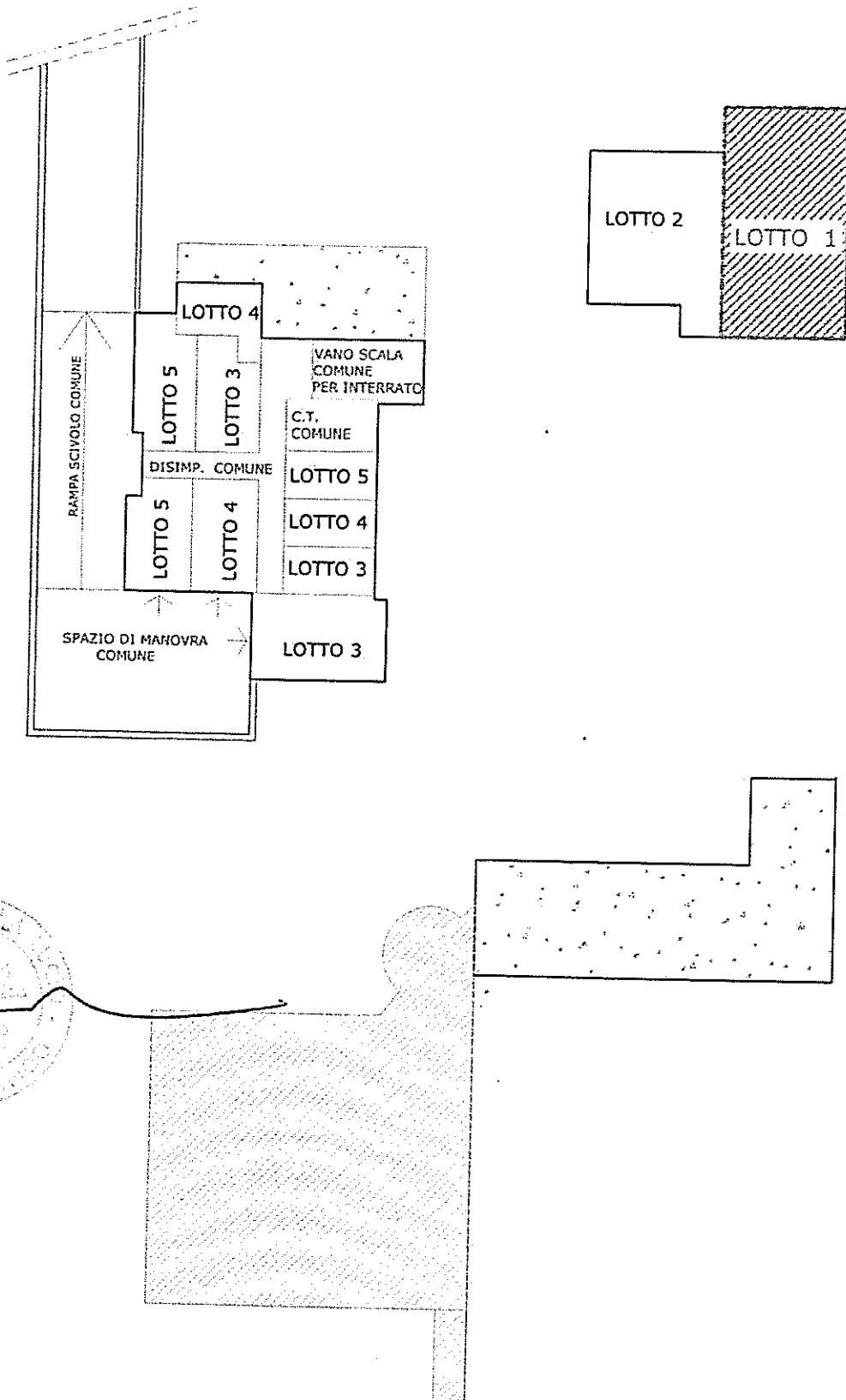
PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



MODULARIO
F. rig. rand. 497



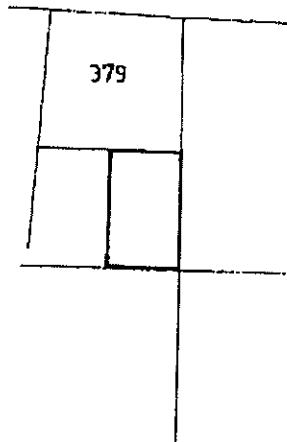
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CI)

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

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. In Comune di.....RESANA..... via ..FRATTA..... civ.....



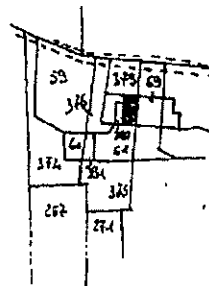
AREA SCOPERTA	mq. 171
AREA COPERTA	mq. 67
AREA TOTALE	mq. 238

1:500

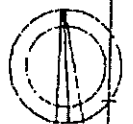
10 metri

COMUNE DI RESANA

SEZ.A FG.7° M.N. 379



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2015 - Comune di RESANA (H238) - Sez. Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 377 - Subalterno: 1 >
Via - Fratta

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal **geom. MAZZORATO**
(Titolo rogazione e nomi)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/12/1988 - Data: 20/01/2015 - n. T148663 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede catastali: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 379 sub 4

TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Mazzorato Franco
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 1912

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

Comune di Resana

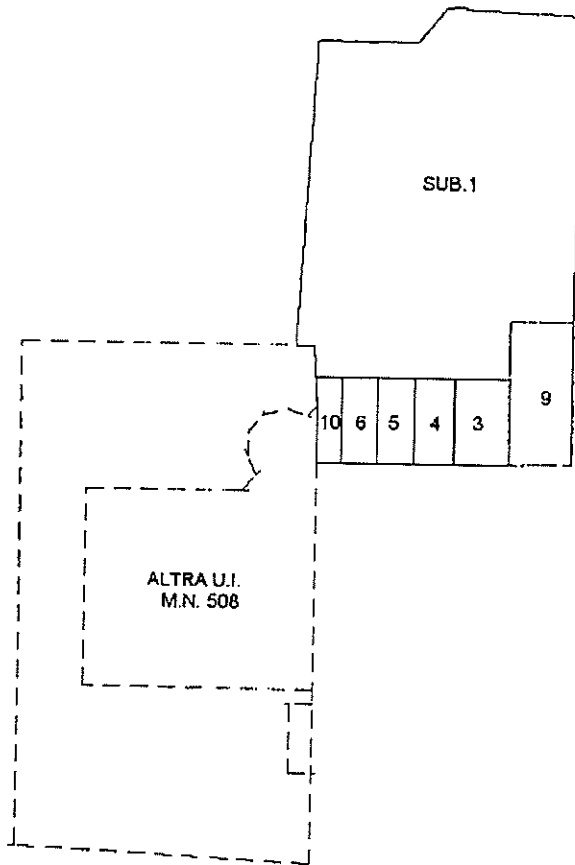
Sezione: A Foglio: 7 Particella: 61

Protocollo n. 000346463 del 25/06/2003

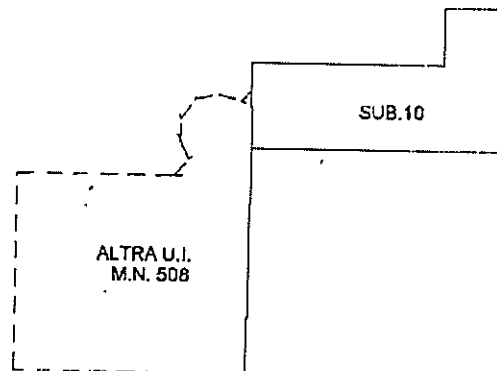
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



MODULARIO
F. sig. cond. 487



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

MOD. BN

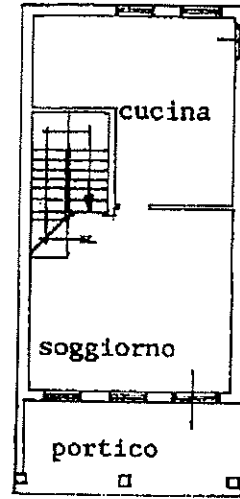
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....RESANA..... via.....FRATTA..... civ.....



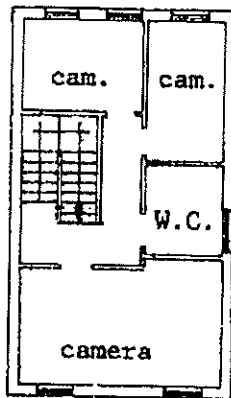
H. 2.30

PIANO INTERRATO



H. 2.70

PIANO TERRA



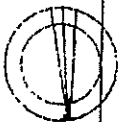
H. 2.70

PIANO PRIMO

COMUNE DI RESANA

SEZ. A FG. 7° M.N. 379

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2015 - Comune di RESANA (H238) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 377 - Subalterno: 2 >
VIA FRATTA piano: IN L.R.

Dichiarazione di N.C.
Identificativa catastale

Compilata dal **geom. MAZZORATO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

FRANCO

Data presentazione: 06/12/1988 - Data: 20/01/2015 - n. T148664 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di **TREVISO** n. **1912**

n. **377** sub **2**

27/11/00



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

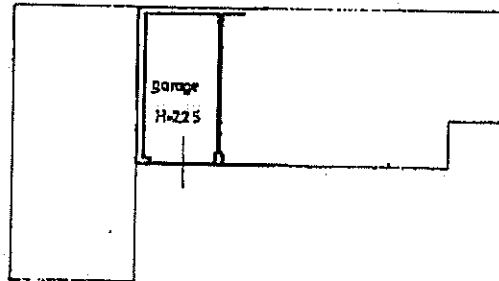
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DUCRETALDEGGI 11 APRILE 1959, N. 457)

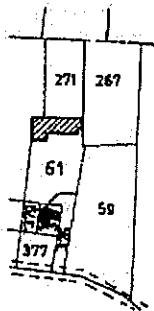
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via Bratta

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED] Scheda N.° SUB 3



PIANTA PIANO TERRA



COMUNE DI RESANA
Sez. A Fog. 7 m.n. 61/B

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200 - 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

[Handwritten signature]

Compilata dal [REDACTED] [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

[REDACTED] Nazionalità [REDACTED]

Iscritto all'Albo de [REDACTED]

della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 02

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

[REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

[REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di ¼ ciascuno indiviso



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA , iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015 , alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio , urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni esecutati e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni esecutati sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO N. 2

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO N. 3

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni esecutati.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validita' per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 2

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

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

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA

N.C.E.U. Sez. A Foglio 7 particella 61 sub. 1 - AREA DI ACCESSO COMUNE

N.C.T. foglio 7 mapp. 376 prato arbor. di mq 93 - PASSAGGIO COMUNE

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unita' immobiliare residenziale con area scoperta esclusiva facente parte di un fabbricato a schiera ubicato a sud di Via Fratta; l'abitazione confina a Est con altro alloggio descritto al LOTTO 1.

Nello specifico a Nord e Est confina con la particella 377, a Ovest con la particella 59, a Sud con la particella 61 del foglio 7, N.C.T.

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti agli esecutati per successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 23.07.2008, registrata a Castelfranco veneto al n. 20 volume n. 239.

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (vedi all. 7 elaborati grafici - rilievo)

ABITAZIONE

L' abitazione si sviluppa su un livello fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il piano terra e' costituito da un ingresso soggiorno - pranzo e angolo cottura, un disimpegno dal quale si accede alla camera e un bagno piu' un vano scala di accesso al piano primo sottostrada.

Il piano interrato e' costituito da una lavanderia - centrale termica, una cantina e un magazzino.

Da controllare l'impiantistica per verificare la funzionalita' e il rispetto delle normative vigenti.

Il lotto e' recintato sul lato nord e ovest con muretta in calcestruzzo di cemento e rete metallica.

In sostanza non si puo' parlare di area scoperta in quanto la particella 376 di 93 mq rappresenta l'accesso (servitu' di passaggio) al lotto 1 e lotto 2 oltre ai garage a sud ovvero a tutte le unita' immobiliari sulla particella 61.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 58,50 circa (fuori terra) mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 89,00 circa di cui mq 44,00 circa al piano terra e mq 45,00 circa al piano primo sottostrada. Lo spessore della muratura perimetrale e' di circa 37/38 cm compresi gli intonaci mentre quella interna portante e' di cm 11 circa compresi gli intonaci.

Sulla parete nord e' stato realizzato un rivestimento a cappotto di cm 3 circa.

Rispetto al centro storico di Resana, l' immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, dalle testimonianze raccolte, e' allacciato alla rete dell' ENEL; nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non si ritiene attuabile, dal punto di vista normativo e della fattibilità, ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

Sono state riscontrate difformità costruttive rispetto a quanto autorizzato.

L' ALLOGGIO E' PRIVO DI GARAGE.

L'eventuale posto auto scoperto si potrà ricavare sull'area cortilizia a sud di proprietà dei quattro fratelli

Grado di manutenzione e conservazione

La ristrutturazione ha interessato sia l'abitazione descritta al LOTTO 1, sia l'abitazione descritta al LOTTO 2; la vetustà dell'immobile è di circa 27 / 28 anni.

Lo stato di conservazione è, nell'insieme, discreto. Non sono state rilevate tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidità di risalita o altro ancora degno di nota.

I solai intermedi sono in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio intonacato; i pavimenti sono in granito nel locale cucina – ingresso – soggiorno, piastrelle in ceramica per il bagno, piastrelle in Klinker per la scala e il piano interrato, legno per la camera.

Nel complesso le finiture rientrano nella media.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava sfitto e quindi libero.

In passato era stato abitato dal genitore materno, deceduto il

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DEGLI INTERVENTI), prevede il lotto in descrizione inserito in " ZONA AGRICOLA E4, ovvero sottozona dei " NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI ".

Per quanto riguarda invece la legittimità edilizia, si riscontra dagli atti pubblici un intervento di ristrutturazione edilizia e ampliamento concesso nel 1987 circa e successiva variante in corso d'opera la cui concessione edilizia è stata rilasciata in data 19.11.1988 prot. 234 – 7710.

Il rilascio dell'agibilità è avvenuto in data 02.02.1989 con il n. 3142.

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. Considerato quindi, la consistenza dell'immobile (superficie utile inferiore a 1000 mq), lo stato di conservazione e manutenzione ancorché discreto nell'insieme, la qualità media delle finiture, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga ad una delle classi inferiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Si allega comunque l'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli :

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.

- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

ALLOGGIO

PIANO TERRA : altezza rilevata mt 2,68 contro i 2,70 autorizzati

PIANO INTERRATO : altezza rilevata mt 2,20 contro i 2,30 del progetto

DIFFORMITA' PROSPETTICA LATO NORD

COSTI PER LEGITTIMARE GLI ABUSI EDILIZI

E' stato chiesto il parere del dirigente dell'ufficio tecnico comunale nel merito delle difformita' riscontrate, pur minime, relativamente alle altezze utili.

Le discordanze riscontrate sono ritenute accettabili sulla base di casi analoghi gia' derogati dagli uffici dell'ULSS e riferiti a differenze piu' marcate.

Si ritiene applicabile la sanzione amministrativa di 516,00 euro.

COMPETENZE PROFESSIONALI PRATICA A SANATORIA EDILIZIA CON IVA = euro 600,00

SPESE PER DIRITTI DI SEGRETERIA, MARCHE DA BOLLO, CANCELLERIA, = euro 200,00

Sommano complessive euro 800,00

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

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato e' il mq ovvero la superficie delle unita' 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 commerciabilita' si possono cosi 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 5/6 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 studi tecnici di progettisti professionisti che operano nella zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare elaborato dall' Agenzia delle Entrate di competenza.

13) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori dell' immobile oggetto di perizia e' stato determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente; si evidenzia che le superfici sono state rilevate al lordo delle murature;

ABITAZIONE

piano terra MQ 58,50 X COEFFICIENTE 1,10 = MQ 64,35

piano interrato MQ 59,50 X COEFFICIENTE 0,60 = MQ 35,70

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = MQ 100,05

L'AREA SCOPERTA COMUNE VIENE RICOMPRESA NEL VALORE DELL'ABITAZIONE.

VALORE STIMATO A MQ, EURO 560,00 arrotondato per difetto

Derivante dal valore medio del nuovo, praticato in loco, pari ad euro 1.450,00 a mq per Immobili simili, detratto del 30 % per la vetustà dell'edificio, di un ulteriore 35 % per la particolare congiuntura economica del momento, di un ulteriore 15 % per lo stato mediocre di conservazione e la promiscuità con altri beni eseguiti.

VALORE DI PERIZIA EURO 56.028,00 (mq 100,05 x 560,00 euro / mq)

A DETRARRE IL COSTO E LE SPESE DELLA SANATORIA EDILIZIA € 800,00

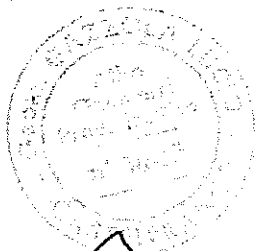
VALORE FINALE DI PERIZIA € 55.228,00

ARROTONDATO PER DIFETTO AD EURO 55.000,00

(euro cinquantacinquemila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico estimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

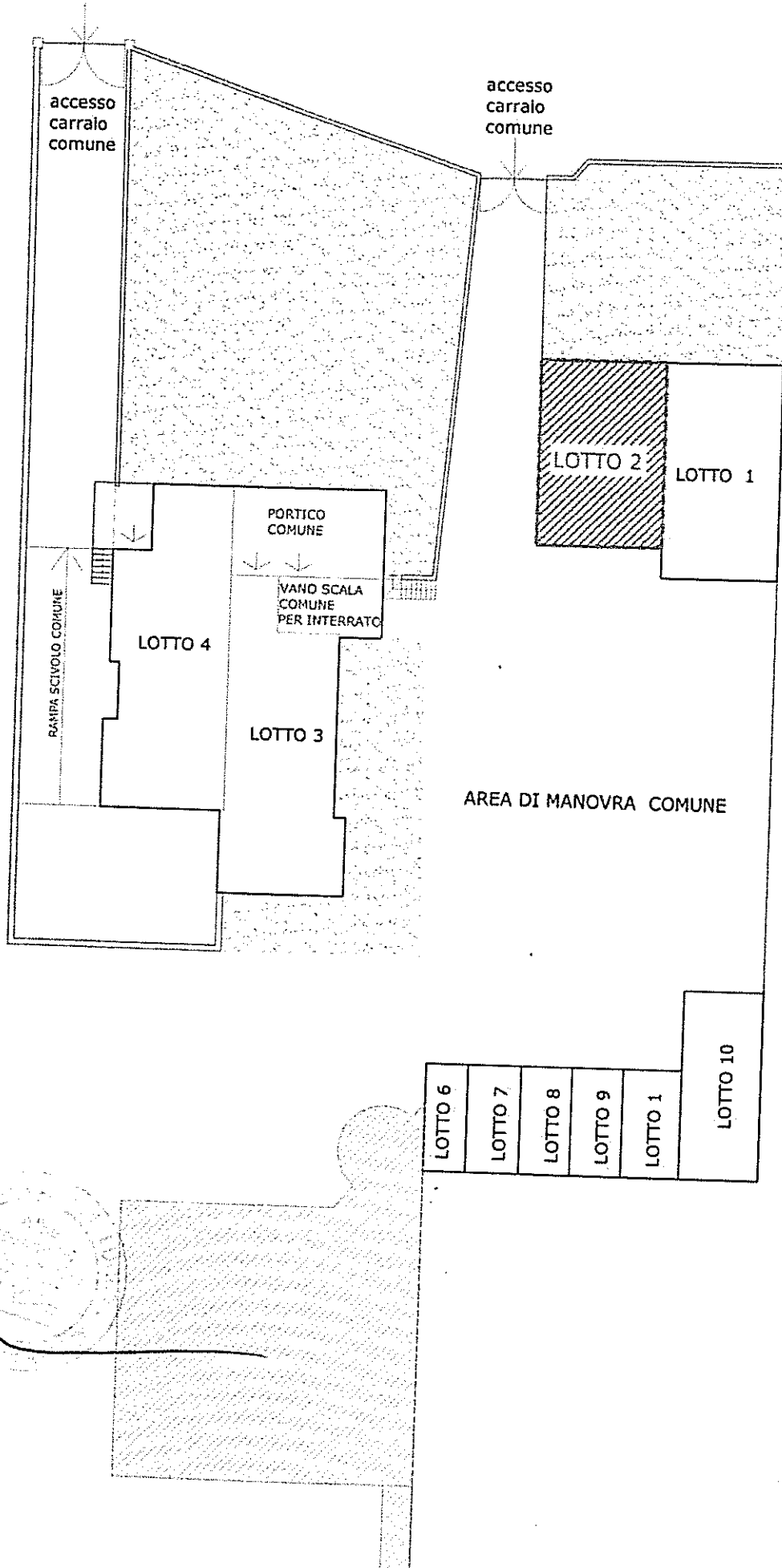
Allegati:

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

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato subalterni
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
All. doc.	7	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	8	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	9	Documentazione fotografica
All. doc.	10	Concessioni e progetti autorizzati
All. doc.	11	Attestazione di Prestazione Energetica
All. doc.	12	Certificato di destinazione urbanistica

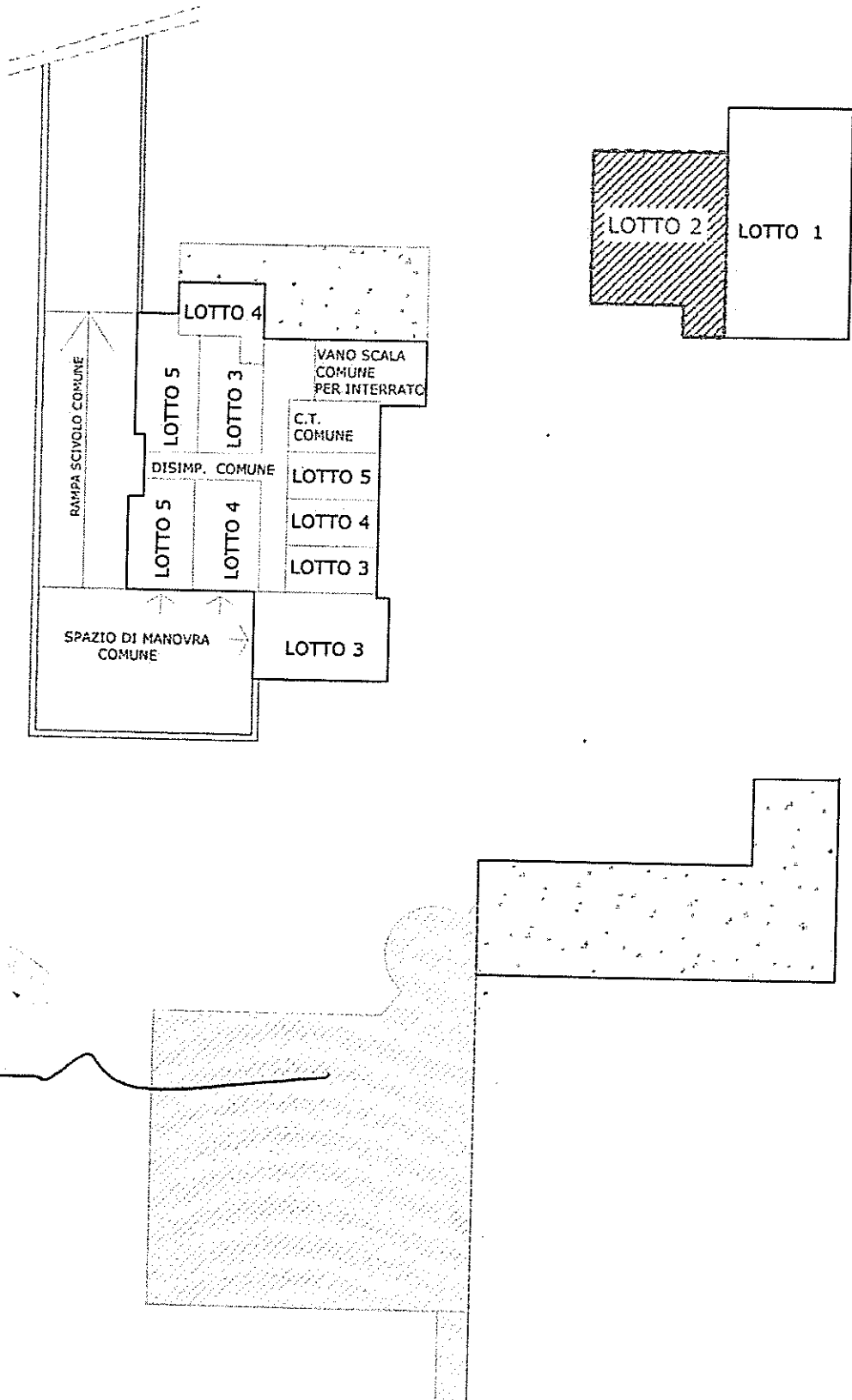
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



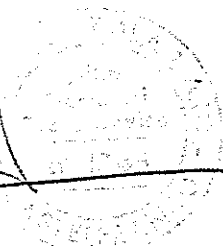
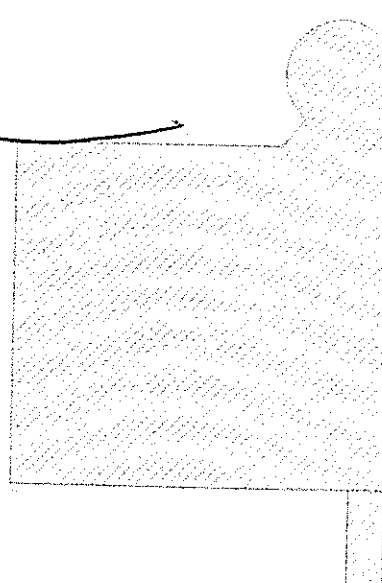
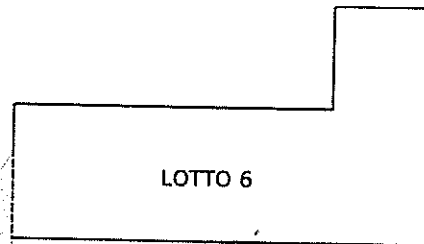
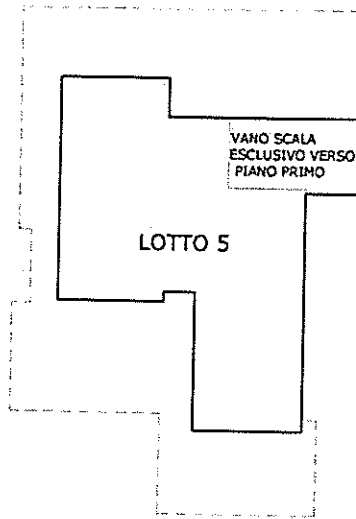
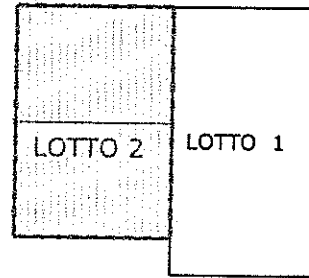
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



MODULARIO
F. n. g. rend. 497



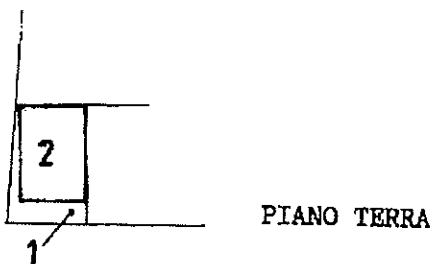
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di...RESANA..... viaFRATTA..... civ.....

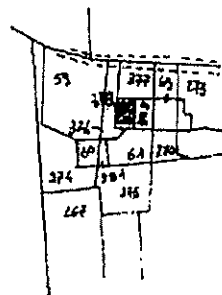
DIMOSTRAZIONE DELLA RIPARTIZIONE IN SUBALTERNI
RIFERIMENTO TIPO MAPPALE N°80.546 del 21/11/88



SUB 1 = AREA SCOPERTA

SUB 2 = ABITAZIONE (PIANO TERRA - INTERRATO)

Comune di Resana
sez. A FG. 7° M.N. 378



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2015 - Comune di RESANA (H238) - < Sez. Urb. A - Foglio: 7 - Particella: 378 - Elaborato planimetrico >

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Completata dal **GEOM. MAZZORATO FRANCO**
(filiale cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

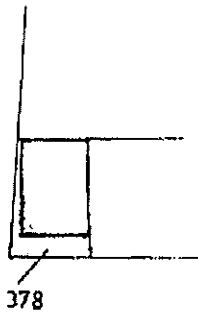
Data presentazione: 06/12/1988 - Data: 13/03/2015 - n. T101331 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile
n. 378 sub 111

36486



Planimetria di u.i.u. in Comune di...**RESANA**..... via**FRATTA**..... civ.....

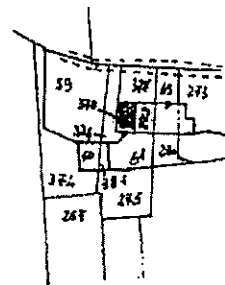


AREA SCOPERTA mq. 6

AREA COPERTA mq. 59

AREA TOTALE mq. 65

Comune di Resana
sez. A FG. 7° M.N. 378



ORIENTAMENT



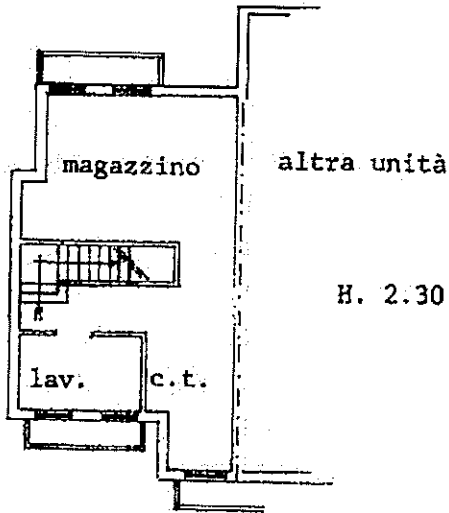
SCALA DI 1:2

Reg. Imposte Pubblica e Zecce auto Stato - P.V.

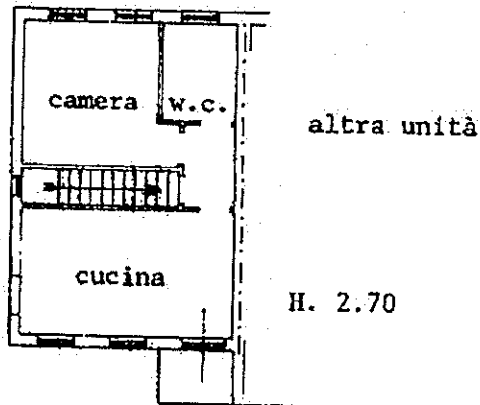
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. MAZZORATO FRANCO <small>(Titolo cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. A.7° n. 378 sub. 1	Iscritto all'albo de I. GEOM. della provincia di TREVISO n. 1912 data 13/12/88 Firma <i>[Signature]</i>	



Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**RESANA**..... via**FRATTA**..... civ.....

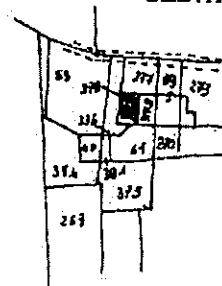


PIANO INTERRATO

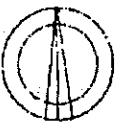


PIANO TERRA

COMUNE DI RESANA
SEZ.A FG. 7° M.N. 378



ORIENTAMENTI



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. MAZZORATO FRANCO**
(titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. **A7°**
n. **378** sub. **2**

Iscritto all'albo de... **I. GEOM.**
della provincia di **TREVISO** n. **1912**
data **13/12/88** Firma *[Signature]*

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 03

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

[REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

[REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno indiviso



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezlone A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA , iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015 , alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni esecutati e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni esecutati sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprieta' indivisa PER ¼

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carralo e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carralo e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto al rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 3

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

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

proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 59 sub 1 AREA SCOPERTA COMUNE DI MQ 878

SI EVIDENZIA CHE SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO NON E' STATA INSERITA LA PARTICELLA 59 SUB 5 QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE.

SI RILEVA TALE INCONGRUENZA IN QUANTO IL SUB 5 E' CATASTALMENTE COLLEGATO ALL' APPARTAMENTO DESCRITTO AL SUB 2. PERTANTO SENZA IL SUB 5 OVVERO IL B.C.N.C., L'ALLOGGIO SUB 2 NON POTREBBE ESSERE FUNZIONALE ALL'USO PREPOSTO.

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unità immobiliare residenziale con area scoperta comune, facente parte di un fabbricato condominiale costituito da complessivi tre alloggi con unità accessorie pertinentziali; il tutto ubicato a sud di Via Fratta.

Nello specifico confina a Est, Sud, Nord e parzialmente Ovest con il sub 1 (area scoperta comune), a Ovest con il sub 3

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA (all. n. 5)

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di DONAZIONE in data 16 febbraio 1987, repertorio n. 85.236, notaio dr. SILVANO GIRARDI con studio in Castelfranco veneto , registrato a Castelfranco veneto il 05 marzo 1987)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobili)

ABITAZIONE

L'abitazione si sviluppa su un livello fuori terra (piano rialzato) oltre ad un piano seminterrato.

Il piano terra e' costituito da un locale ingresso soggiorno - pranzo e angolo cottura; vi sono tre camere, un bagno e un corridoio per la zona notte; sul lato nord vi e' un portico (bene comune a due alloggi) dal quale si accede direttamente all'unita' immobiliare in descrizione.

Il piano interrato, accessibile da una scala comune interna al fabbricato, e' costituito da due locali ovvero una cantina e una lavanderia - centrale termica. Il lotto e' recintato sui lati Ovest, Nord e sud con muretta in calcestruzzo di cemento e rete metallica. Il lato Est e' recintato solo in parte precisamente sul tratto a nord.

L'unita' in descrizione NON dispone di area scoperta ad uso esclusivo; dispone invece di un'area scoperta comune, identificata con la particella 59 sub. 1 di 878 mq catastali. Premesso che sul lato nord il confine catastale e' individuato sull'asse di via Fratta, si precisa che la superficie realmente disponibile all'interno della recinzione puo' essere considerata in 800 mq.

Il corpo di fabbrica, per l'unita' immobiliare in descrizione, sviluppa una superficie coperta di mq 92,00 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 98,70 circa di cui mq 79,50 circa al piano rialzato, mq 8,00 circa per la centrale termica e mq 11,20 circa per la cantina al piano seminterrato.

Lo spessore della muratura perimetrale e' di circa 36 / 37 cm compresi gli intonaci mentre quella interna e' di cm 12 circa compresi gli intonaci.

Rispetto al centro storico di Resana, l'immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, dalle testimonianze raccolte, e' allacciato alla rete dell' ENEL; nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non e' assentibile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

PARTI COMUNI

Portico lato nord mq 31,80 circa

Scala mq 7,70 circa

Centrale termica mq 7,30 circa

Ingresso – corridoio mq 29,50 circa

GARAGE

Il corpo garage di proprieta' dell' esecutato si trova nel piano seminterrato dello stesso condominio.

Sviluppa una superficie utile di mq 25,50 circa e una superficie al lordo delle murature di mq 28,00. La superficie di pavimento e' costituita da piastrelle in cotto gres-porcellanato. Il garage e' dotato di portone basculante. E' presente un punto luce.

Di fatto, l'utilizzo del locale e' a magazzino.

L' accesso carraio al garage avviene da nord ovvero da via Fratta attraverso il cortile comune ai tre fratelli [REDACTED] (particella 59 SUB 1) .

Grado di manutenzione e conservazione

la vetusta' dell'immobile e' di circa 35 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1979 ed il 1980.

Lo stato di conservazione e', nell' insieme, discreto. Non sono state rilevate particolari tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita' di risalita o altro ancora degno di nota.

I solai intermedi sono in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio intonacato; i pavimenti sono granito per la cucina – ingresso – soggiorno, piastrelle in ceramica per il bagno, piastrelle in Klinker per la scala e il piano interrato, legno (listelli a mosaico) per le camere.

Nel complesso le finiture rientrano nella media.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava occupato dall' esecutato - proprietario sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DEGLI INTERVENTI), prevede il lotto in descrizione inserito in " ZONA AGRICOLA E4, ovvero sottozona dei " NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI ".

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia, si riscontra dagli atti pubblici il rilascio della concessione

edilizia n. 2095/b del 12.02.1980 prot. n. 133 (variante al progetto approvato in data 03.08.1979 di cui alla c.e. n. 2095) riferita alla costruzione di fabbricato rurale (annesso rustico) di mc 385.

Con rilascio di concessione edilizia n. 3142/A DEL 30.05.1987, viene legittimato in sanatoria il cambio d'uso da fabbricato rurale a residenziale per n. 03 alloggi.

Non si riscontra il rilascio dell' agibilita'.

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. Considerato quindi, la consistenza dell'immobile (superficie utile inferiore a 1000 mq), lo stato di conservazione e manutenzione ancorche' discreto nell'insieme, la qualita' media delle finiture, tutto cio' premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga ad una delle classi inferiori sotto il profilo della qualita' e del risparmio energetico.

Si allega comunque l' attestato di prestazione energetica.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli :

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

- La recinzione e' stata realizzata in difformita' al progetto autorizzato.

Sanzione amministrativa euro 516,00

- Difformita' nelle pareti divisorie interne

Sanzione amministrativa euro 516,00

COMPETENZE PROFESSIONALI PRATICA A SANATORIA EDILIZIA	= euro 800,00
SPESE PER DIRITTI DI SEGRETERIA, CANCELLERIA,	= euro 200,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA	= euro 1.032,00

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

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato e' il mq ovvero la superficie delle unita' 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 commerciabilita' si possono cosi' 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 potenzialita' edificatoria del lotto o residua potenzialita' di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilita' 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 5/6 anni
- La quantita' di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unita' simili)

La stima e' stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco riscontrabili dalle riviste specializzate; altro ancora, contattando studi tecnici di progettisti professionisti che operano nella zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare 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; si evidenzia che le superfici sono state rilevate al lordo delle murature interne all'unita' immobiliare.

ABITAZIONE	MQ 92,00 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 92,00
GARAGE-CANTINA-C.T.	MQ 45,00 X COEFFICIENTE 0,60 = MQ 27,00
POGGIOLO ESCLUSIVO	MQ 11,00 X COEFFICIENTE 0,20 = MQ 2,20
ACCESSORI COMUNI	MQ 76,30 X COEFFICIENTE 0,30 = MQ 22,89
<hr/>	
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	= MQ 144,09

L'AREA SCOPERTA COMUNE VIENE RICOMPRESA NEL VALORE DELL'ABITAZIONE.

VALORE STIMATO A MQ, EURO 535,00 arrotondato per eccesso

Derivante dal valore medio del nuovo, praticato in loco, pari ad euro 1.450,00 a mq per

Immobili simili, detratto del 30 % per la vetusta' dell'edificio, di un ulteriore 35 % per la particolare congiuntura economica del momento, di un ulteriore 15 % per lo stato mediocre di conservazione dell'edificio, di un 5% per il collegamento indiretto ai vani accessori nel piano seminterrato.

VALORE DI PERIZIA EURO 77.088,15 (mq 144,09 x 535,00 euro / mq)

A DETRARRE IL COSTO E LE SPESE PER LA SANATORIA EDILIZIA € 2.032,00

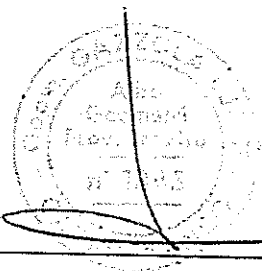
VALORE FINALE DI PERIZIA.....€ 75.056,15

ARROTONDATO PER DIFETTO A EURO 75.000,00

(euro settantacinquemila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

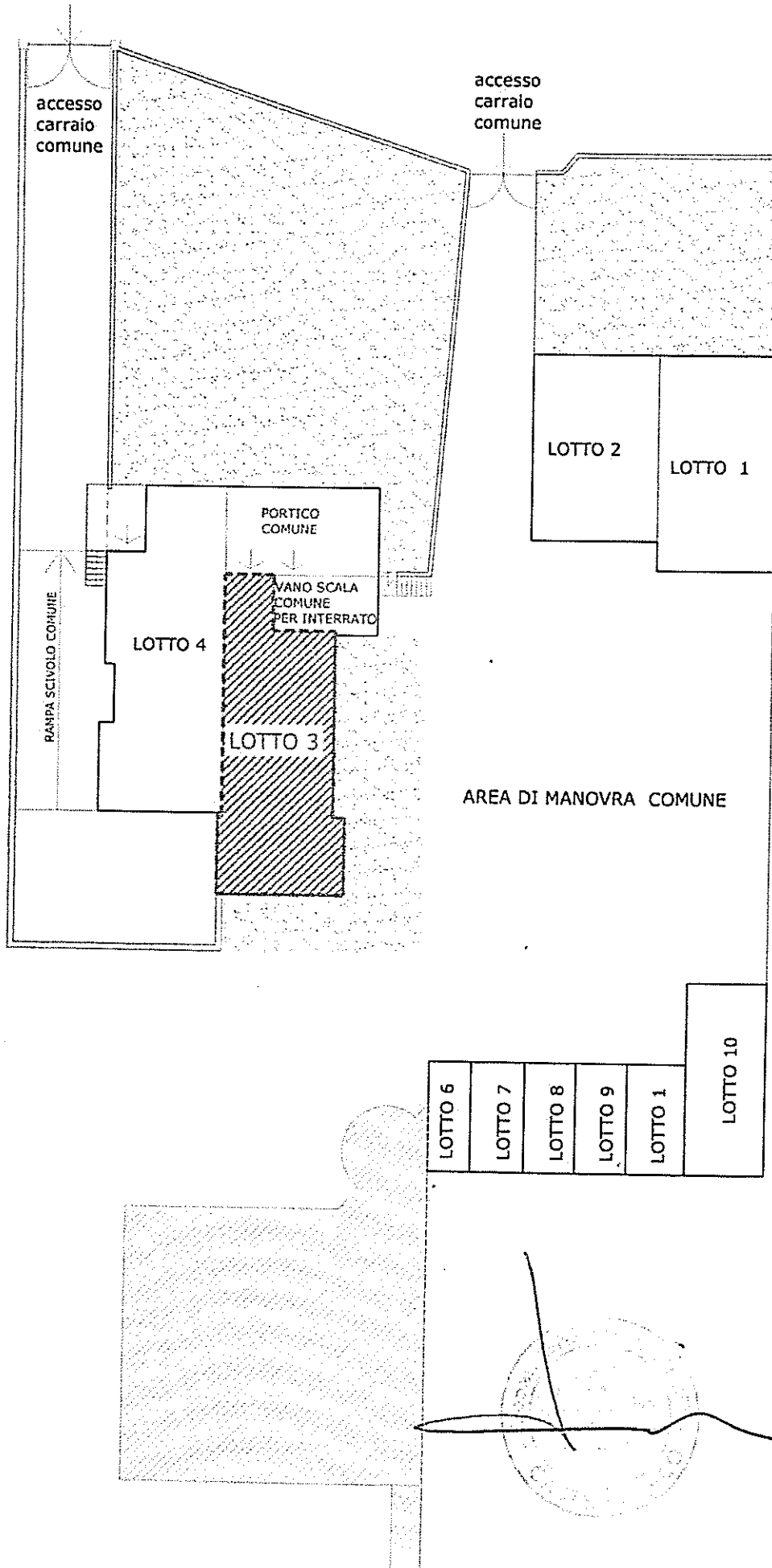
Allegati:

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

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato subalterni
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure Ipotecarie
All. doc.	7	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	8	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	9	Documentazione fotografica
All. doc.	10	Concessioni e progetti approvati
All. doc.	11	Attestazione di Prestazione Energetica

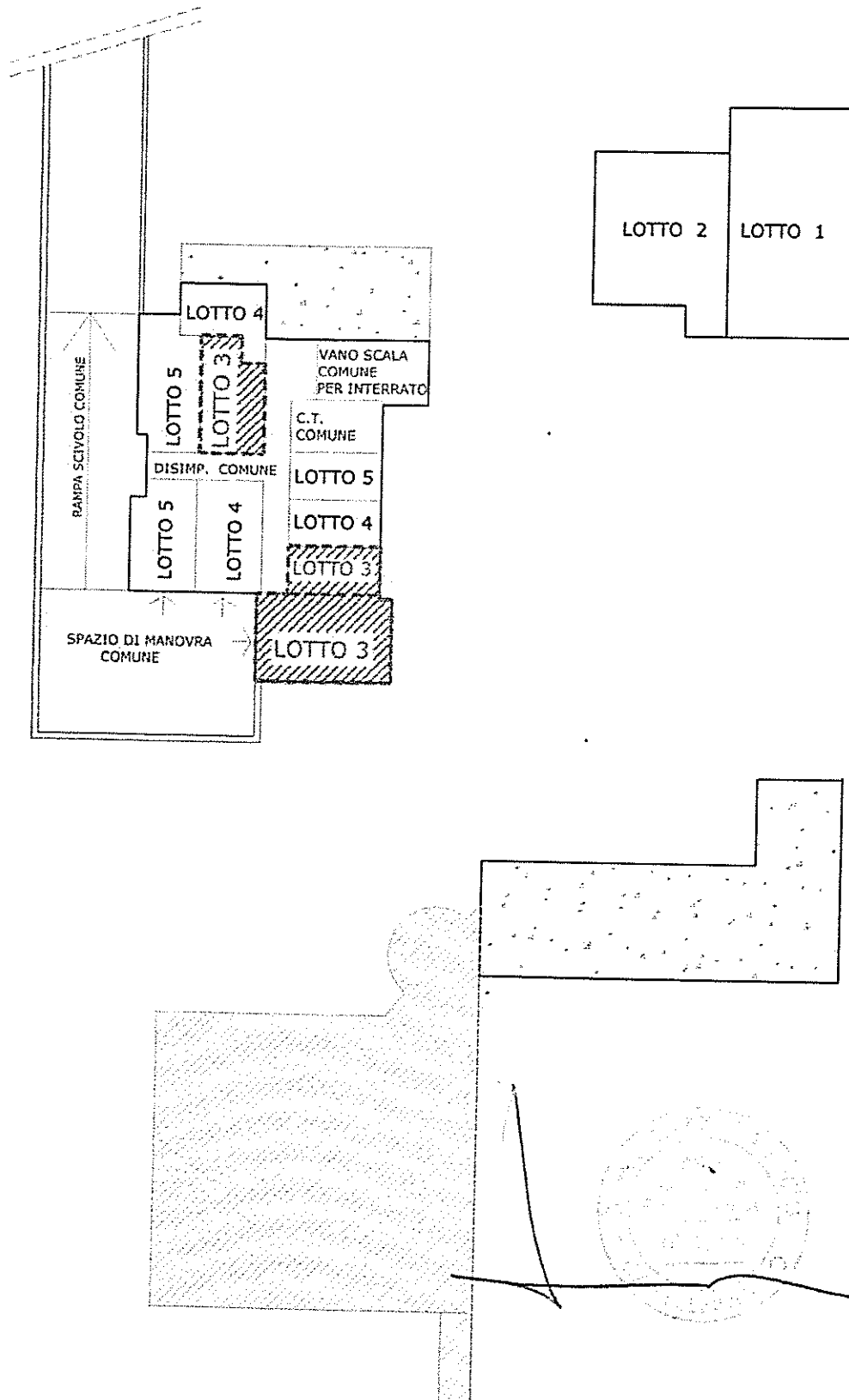
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



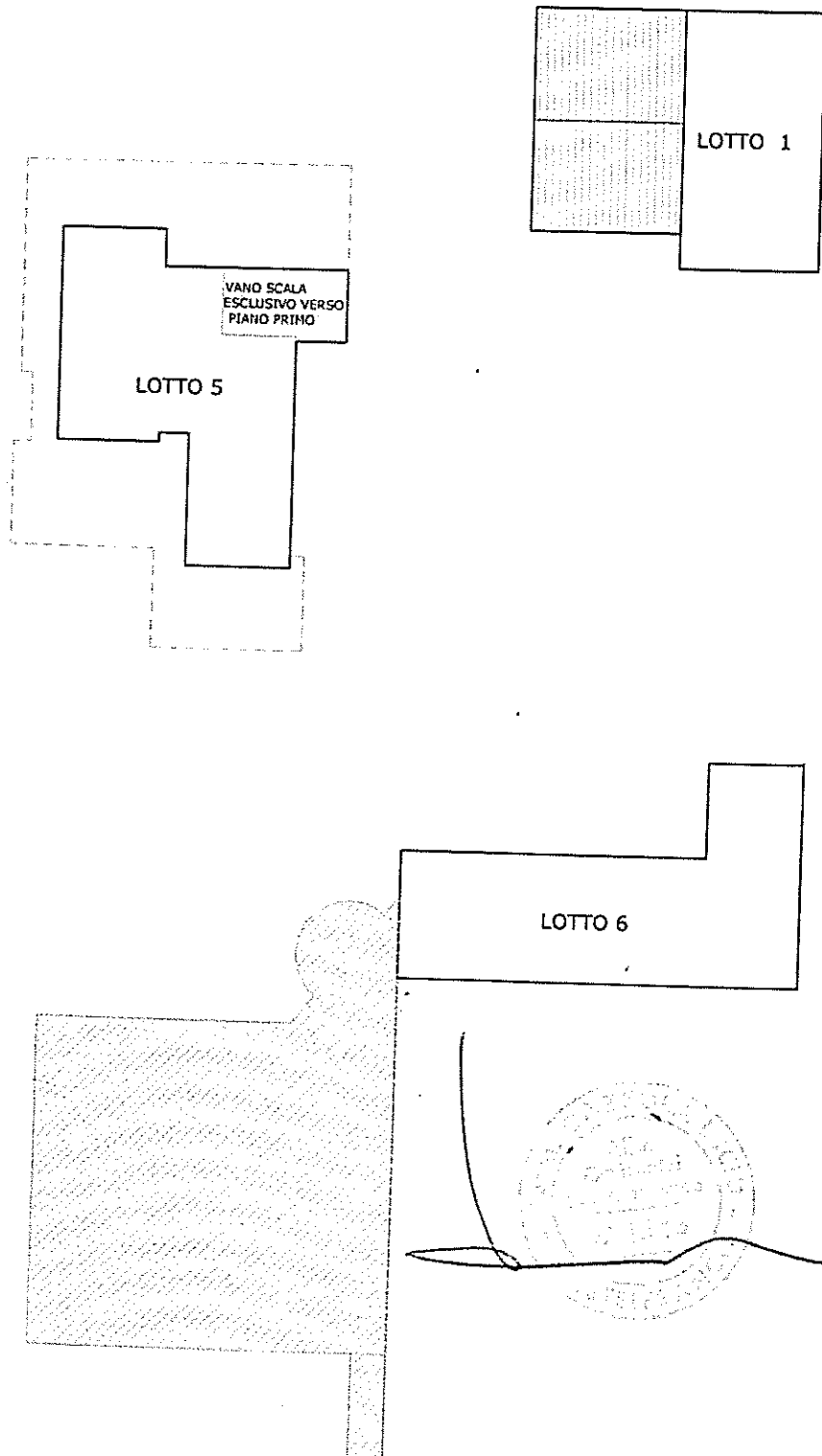
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

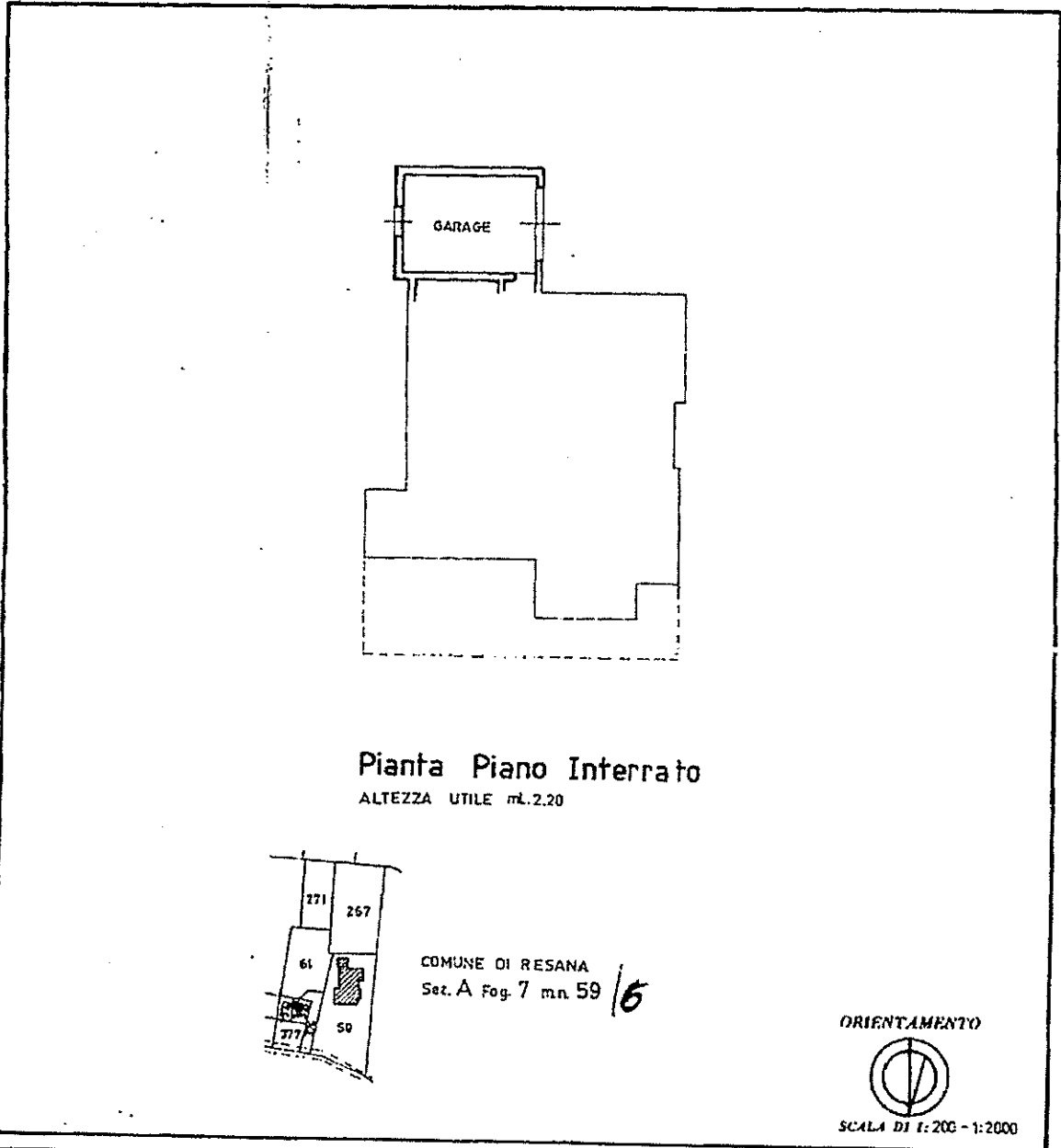
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. CATASTO-LEGGI 11 APRILE 1950, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via FRATELLI

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. SUB 6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-family: cursive;">20093</div>	
--	--

Compilata dal [redacted] [redacted]
(Titolo, nome e cognome del redattore)

[redacted]
 Iscritto all'Albo dei PROF. INGEGNERI
 della Provincia di TREVISO
 Data 19/04/1986
 Firma: [redacted]

Documento dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2015 - Comune di RESANA (M236) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 59 - Subaltema: 6 >
 PRATTA piano: S1;

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

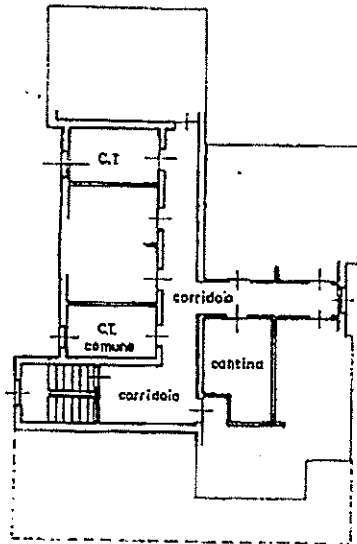
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 441)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via Pratte

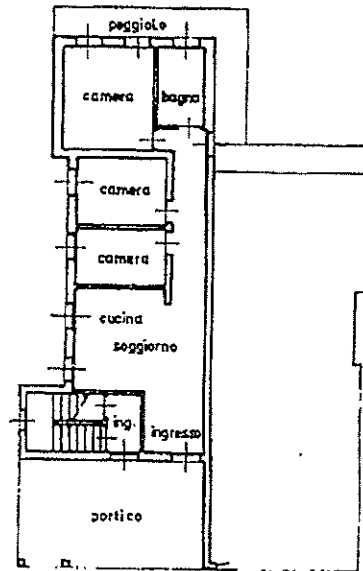
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso Scheda N.° SUB 2



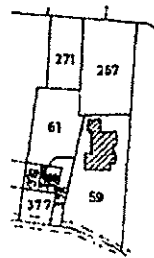
Pianta Piano Interrato

ALTEZZA UTILE ml. 2,20



Pianta Piano Terra

ALTEZZA UTILE ml. 2,70



COMUNE DI RESANA
Sez. A Fog. 7 m.n. 59 *h*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200 - 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

2009

Compilata dal [redacted]
(Titolo, nome e cognome del titolare)

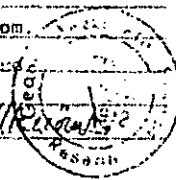
FRATTIA

Iscritto all'Albo de [redacted]

della Provincia di Treviso

DATA [redacted]

Firma: [redacted]



Simulazione al 20/01/2015 - Comune di RESANA (0238) - Sez. Urb. A - Foglio: 7 - Particolar: 59 - Subalterno: 2 >

10 metri

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 04

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

a carico della ditta:

-
-
-
-

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

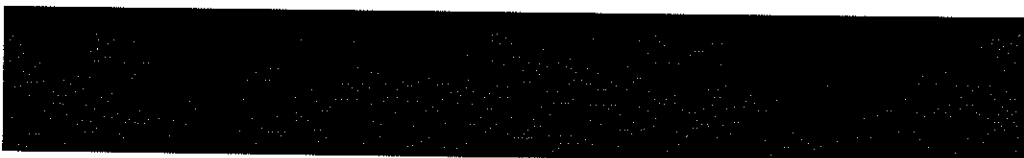
-
-
-

Comune di RESANA - N.C.E.U., sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno indiviso

-
-
-
-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota di 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota di 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni esecutati e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni esecutati sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprietà indivisa PER ¼ [REDACTED]

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprietà indivisa PER ¼ [REDACTED]

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 4

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

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

- Proprietà esclusiva [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

IN VISURA CATASTALE LA DATA DI NASCITA RISULTA ERRATA

La data corretta è: 15.08.1959

particella 59 sub 1 AREA SCOPERTA COMUNE DI MQ 878

SI EVIDENZIA CHE SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO NON E' STATA INSERITA LA PARTICELLA 59 SUB 5 QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE.

SI RILEVA TALE INCONGRUENZA IN QUANTO IL SUB 5 E' CATASTALMENTE COLLEGATO ALL'APPARTAMENTO DESCRITTO AL SUB 3. PERTANTO SENZA IL SUB 5 OVVERO IL B.C.N.C., L'ALLOGGIO SUB 3 NON POTREBBE ESSERE FUNZIONALE ALL'USO PREPOSTO.

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unità immobiliare residenziale con area scoperta comune, facente parte di un fabbricato condominiale costituito da complessivi tre alloggi con unità accessorie pertinentziali; il tutto ubicato a sud di Via Fratta.

Nello specifico confina a est con il sub 2 e sub 5, a sud, nord e ovest con il sub 1 (area scoperta comune)

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di DONAZIONE in data 16 febbraio 1987, repertorio n. 85.236, notaio dr. SILVANO GIRARDI con studio in Castelfranco veneto, registrato a Castelfranco veneto il 05 marzo 1987)

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (vedi all. 11 rappresentazione rilievo immobili)

ALLOGGIO

L'abitazione si sviluppa su un livello fuori terra (piano rialzato) oltre ad un piano seminterrato.

Il piano terra e' costituito da un locale ingresso soggiorno - pranzo e angolo cottura; nella zona notte vi sono tre camere, un bagno e un corridoio di comunicazione.

Sul lato nord/ovest vi e' un portico ad uso esclusivo dal quale si accede direttamente all'unita' immobiliare in descrizione

Il piano interrato, accessibile da una scala comune interna al fabbricato e sul lato est di questo, e' costituito da due locali ovvero una cantina e una lavanderia - centrale termica. Il lotto e' recintato sui lati Ovest, Nord e sud con muretta in calcestruzzo di cemento e rete metallica. Il lato Est e' recintato solo in parte.

L'unita' in descrizione NON dispone di area scoperta ad uso esclusivo; dispone invece di un'area scoperta comune, identificata con la particella 59 sub. 1 di 878 mq catastali. Premesso che sul lato nord il confine catastale e' individuato sull'asse di via Fratta, si precisa che la superficie realmente disponibile all'interno della recinzione puo' essere considerata in 800 mq.

L' appartamento sviluppa una superficie coperta di mq 93,00 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 76,60 circa. Il portico di uso esclusivo misura mq 6,00 circa. Lo spessore della muratura perimetrale e' di circa 36 / 37 cm compresi gli intonaci mentre quella interna e' di cm 12 circa compresi gli intonaci.

PARTI COMUNI (superficie utile)

Portico lato nord mq 31,80 circa

Scala mq 7,70 circa

Centrale termica mq 7,30 circa

Ingresso - corridolo mq 29,50 circa

Rispetto al centro storico di Resana, l'immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, dalle testimonianze raccolte, e' allacciato alla rete dell' ENEL; nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l'ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non si ritiene attuabile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

GARAGE

Il corpo garage di proprieta' dell' esecutato si trova nel piano seminterrato dello stesso condominio.

Sviluppa una superficie utile di mq 14,80 circa e una superficie al lordo delle murature di mq 16,80 circa. La superficie di pavimento e' costituita da piastrelle in cotto gres-porcellanato. Il garage e' dotato di portone basculante. E' presente un punto luce.

Di fatto, l'utilizzo del locale e' a magazzino.

L'accesso carraio al garage avviene da nord ovvero da via Fratta attraverso il cortile comune ai tre fratelli [redacted] (particella 59 SUB 1).

Grado di manutenzione e conservazione

la vetusta' dell'immobile e' di circa 35 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1979 ed il 1980.

Lo stato di conservazione e', nell'insieme, normale. Non sono state rilevate tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita' di risalita o altro ancora degno di nota.

I solai intermedi sono in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio intonacato; i pavimenti sono in granito per la cucina - Ingresso - soggiorno, piastrelle in ceramica per il bagno, piastrelle in Klinker per la scala e il piano interrato, legno (listelli a mosaico) per le camere.

Nel complesso le finiture rientrano nella media.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava occupato dall' esecutato - proprietario sig. [redacted]

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA - VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DEGLI INTERVENTI), prevede il lotto in descrizione inserito in " ZONA AGRICOLA E4, ovvero sottozona dei " NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI ".

Per quanto riguarda invece la legittimità edilizia, si riscontra dagli atti pubblici il rilascio della concessione edilizia n. 2095/b del 12.02.1980 prot. n. 133 (variante al progetto approvato in data 03.08.1979 di cui alla c.e. n. 2095) riferita alla costruzione di fabbricato rurale (annesso rustico) di mc 385.

Con rilascio di concessione edilizia n. 3142/A DEL 30.05.1987, viene legittimato in sanatoria il cambio d'uso da fabbricato rurale a residenziale per n. 03 alloggi.

Non si riscontra il rilascio dell'agibilità.

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. Considerato quindi, la consistenza dell'immobile (superficie utile inferiore a 1000 mq), lo stato di conservazione e manutenzione ancorché discreto nell'insieme, la qualità media delle finiture, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga ad una delle classi inferiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Si allega comunque l'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli:

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

- La recinzione è stata realizzata in difformità al progetto autorizzato.

Sanzione amministrativa euro 516,00

- Rispetto all'autorizzato, vi sono alcune modifiche esterne e variazioni interne non computabili in termini di volume o superficie.

Sanzione amministrativa euro 516,00

- Competenze professionali per la pratica di sanatoria edilizia e diritti, marche da bollo

Euro 1.000,00

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 5/6 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 studi tecnici di progettisti professionisti che operano nella zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare 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; si evidenzia che le superfici sono state rilevate al lordo delle murature;

ABITAZIONE	MQ 93,00 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 93,00
PORTICO ESCLUSIVO	MQ 6,00 X COEFFICIENTE 0,40 = MQ 2,40
GARAGE-CANTINA-C.T.	MQ 34,50 X COEFFICIENTE 0,60 = MQ 20,70
POGGIOLO ESCLUSIVO	MQ 11,00 X COEFFICIENTE 0,20 = MQ 2,20
ACCESSORI COMUNI	MQ 76,30 X COEFFICIENTE 0,30 = MQ 22,89

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = MQ 141,19

L'AREA SCOPERTA COMUNE VIENE RICOMPRESA NEL VALORE DELL'ABITAZIONE.

VALORE STIMATO A MQ. EURO 535,00 arrotondato per eccesso.

Derivante dal valore medio del nuovo, praticato in loco, pari ad euro 1.450,00 a mq per

Immobili simili, detratto del 30 % per la vetusta' dell'edificio, di un ulteriore 35 % per la particolare congiuntura economica del momento, di un ulteriore 15 % per lo stato mediocre di conservazione dell'edificio, di un 5 % per l'indiretto collegamento ai vani accessori del piano seminterrato.

VALORE DI PERIZIA EURO 75.536,65 (mq 141,19 x 535,00 euro / mq)

A DETRARRE IL COSTO E LE SPESE DELLA SANATORIA EDILIZIA € 2.032,00

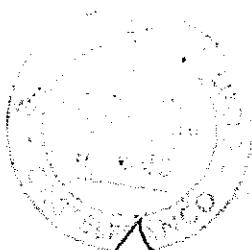
VALORE FINALE DI PERIZIA € 73.504,65

ARROTONDATO PER DIFETTO AD EURO 73.500,00

(euro settantatremilacinquecento)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

mail studioassociatogazzola@virgilio.it, luccio.gazzola@geopec.it

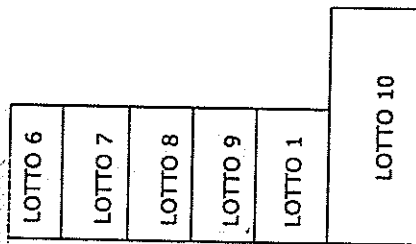
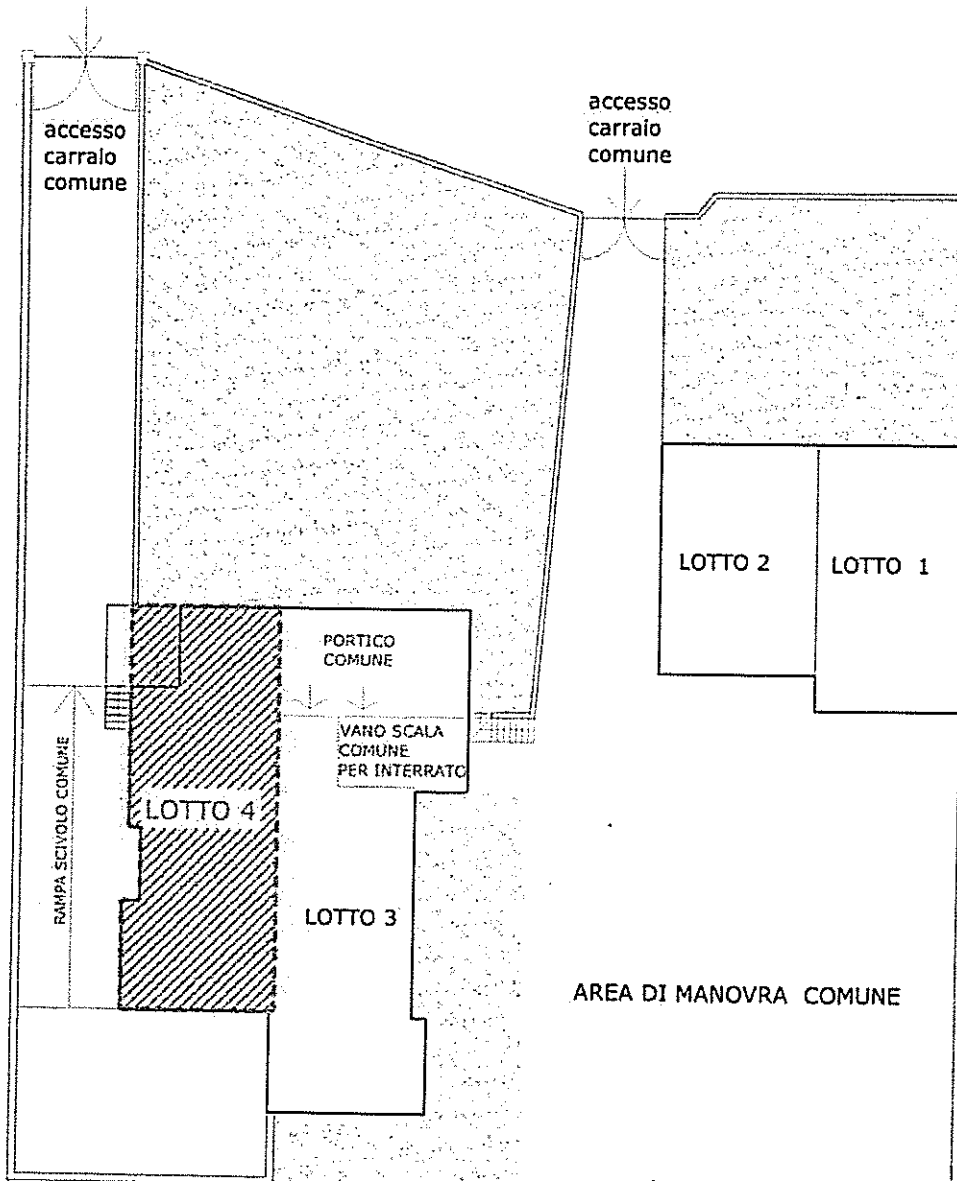
Allegati:

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

- All. doc. 1 Visure catastali
- All. doc. 2 Estratto mappa catastale
- All. doc. 3 Planimetrie catastali
- All. doc. 4 Elaborato subalterni
- All. doc. 5 Atto di provenienza
- All. doc. 6 Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
- All. doc. 7 Elaborati grafici - rilievo
- All. doc. 8 Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
- All. doc. 9 Documentazione fotografica
- All. doc. 10 Concessioni e progetti approvati
- All. doc. 11 Attestazione di Prestazione Energetica

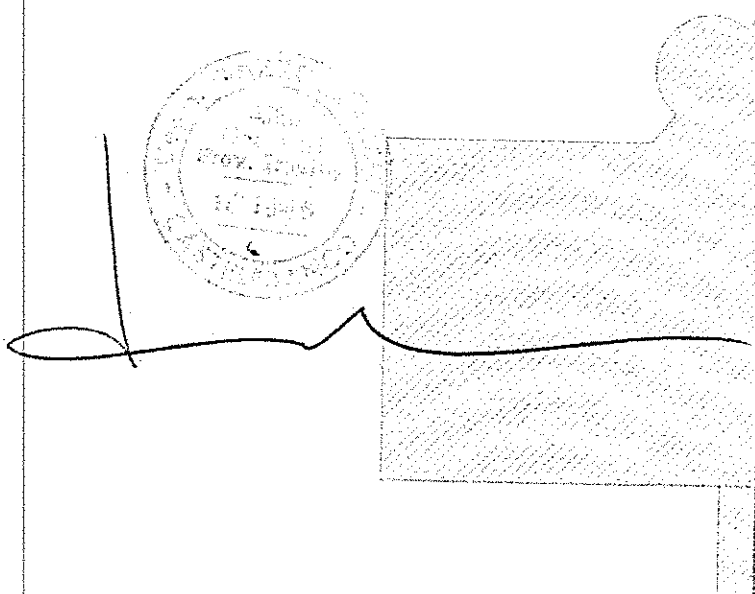
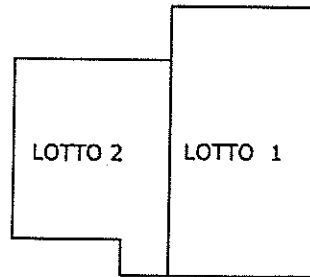
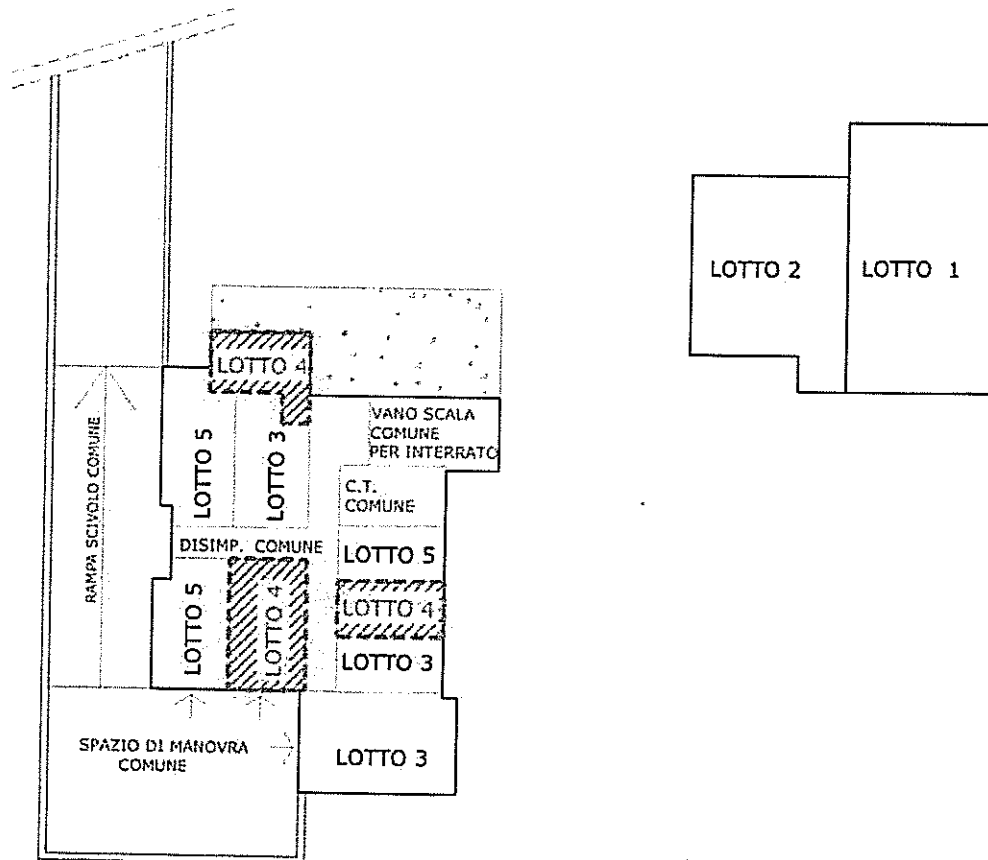
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



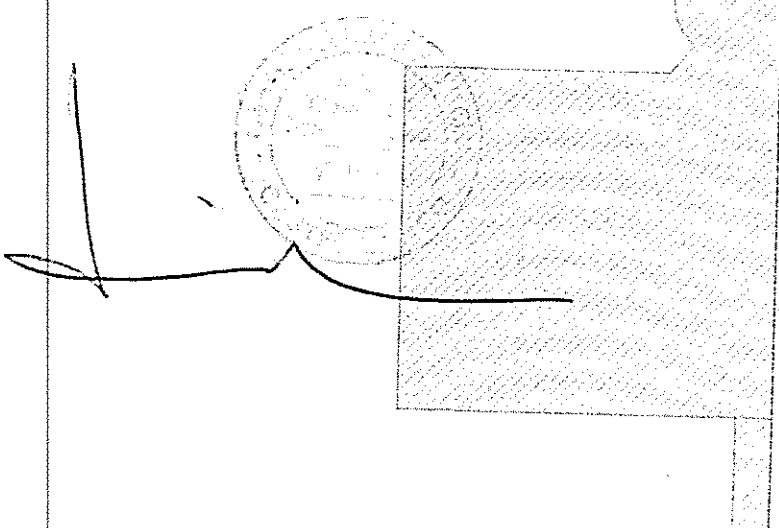
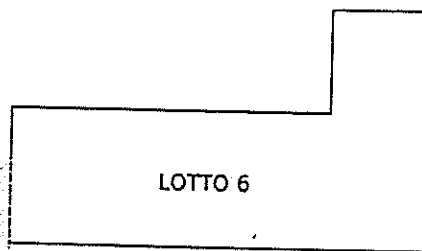
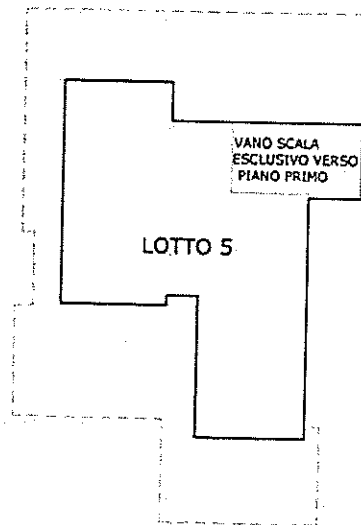
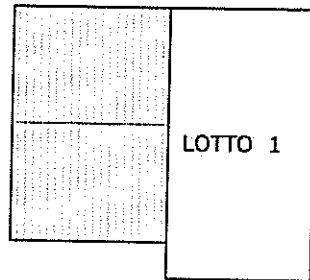
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



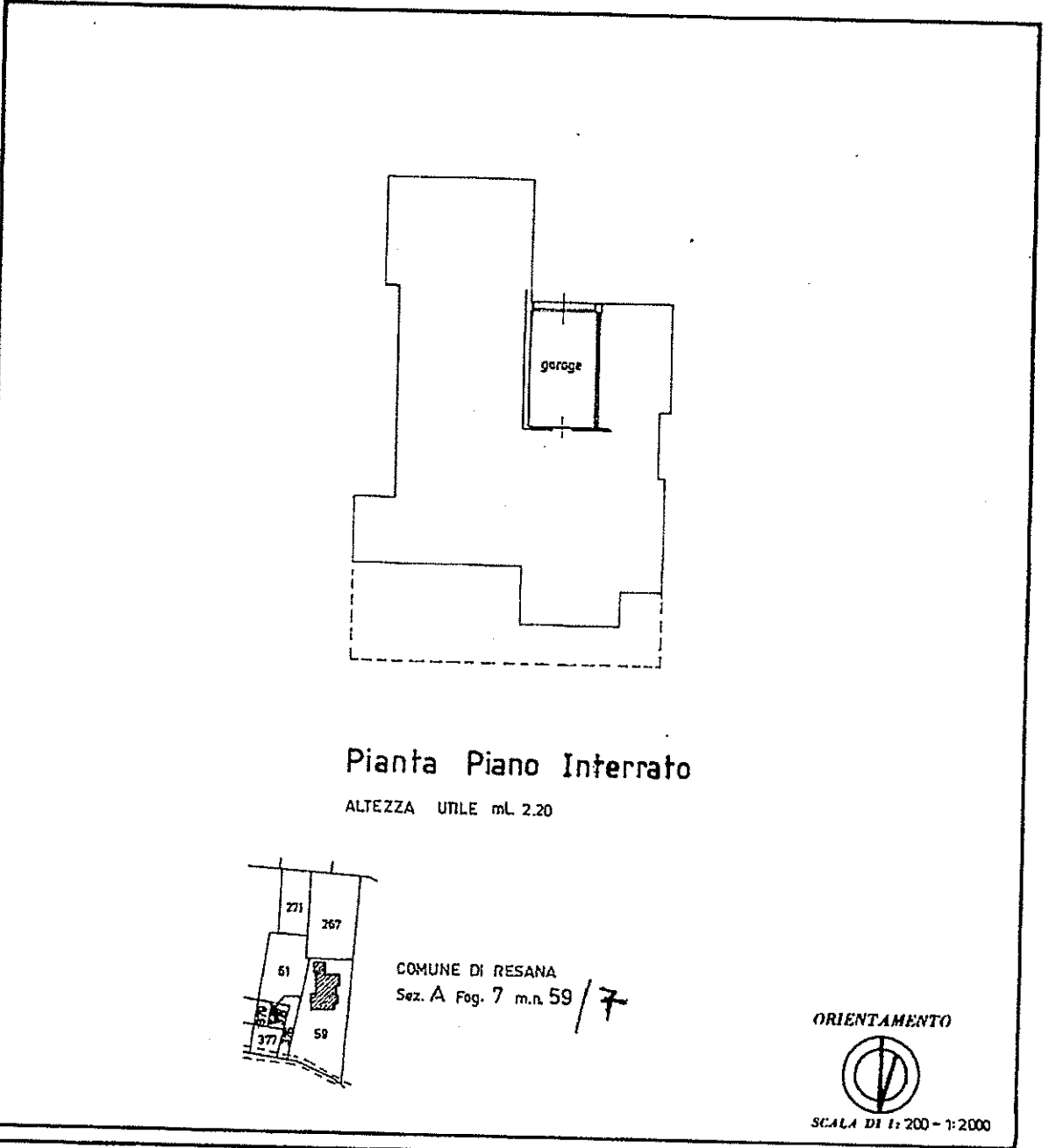
PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 412)

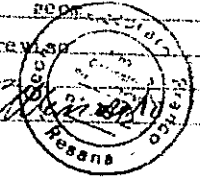
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via Prata
 Ditta [REDACTED]
 Allegate alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED] Scheda N.° SUB 7



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.° 10093	
--------------------------------	--

Compilata dal MOLE FRATEC
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Mazzorato
 Iscritto all'Albo de i periti
 della Provincia di Treviso
 data 10/02/86
 Firma: [Signature]



Data presentazione: 19/04/1986 - Data: 20/01/2015 - n. T148159 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti
 Comune di RESANA (H238) - Sez. Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 59 - Subalterno: 7 >

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 05

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di ¼ ciascuno indiviso

-
-
-
-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio , urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Bertl nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni eseguiti e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni eseguiti sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

ABITAZIONE: particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA: particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA: particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE: particella 59 sub 2

GARAGE: particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA: particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE: particella 59 sub 3

GARAGE: particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA: particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE: particella 59 sub 4

GARAGE: particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA: particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

UFFICI: particella 61 sub 10

AREA URBANA: particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA: particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni esecutati.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 5

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

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

• [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezlone A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 59 sub 1 AREA SCOPERTA COMUNE DI MQ 878

SI EVIDENZIA CHE SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO NON E' STATA INSERITA LA PARTICELLA 59 SUB 5 QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE.

SI RILEVA TALE INCONGRUENZA IN QUANTO IL SUB 5 E' CATASTALMENTE COLLEGATO ALL'APPARTAMENTO DESCRITTO AL SUB 4. PERTANTO SENZA IL SUB 5 OVVERO IL B.C.N.C., L'ALLOGGIO SUB 4 NON POTREBBE ESSERE FUNZIONALE ALL'USO PREPOSTO.

SI EVIDENZIA ALTRESI' UNA INCONGRUENZA NEL CONTEGGIO DEI VANI CATASTALI RIPOERTATI IN 3 UNITA'; SI RITIENE INVECE CHE I VANI SIANO ALMENO 5.

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI (vedi estratto di mappa all. n. 2)

Si tratta di unità immobiliare residenziale al piano primo, con area scoperta comune, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale costituito da complessivi tre alloggi con unità accessorie pertinenziali; il corpo di fabbrica e' ubicato a sud di Via Fratta.

Essendo l'unità in descrizione al piano primo, non confina con altri subalterni.

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di DONAZIONE in data 16 febbraio 1987, repertorio n. 85.236, notaio dr. SILVANO GIRARDI con studio in Castelfranco veneto, registrato a Castelfranco veneto il 05 marzo 1987)

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobili)

ABITAZIONE

L'abitazione si sviluppa su un unico livello fuori terra (piano primo) oltre ad un piano seminterrato.

L'accesso avviene tramite il sub 5 costituito da portico e vano scala comune. A differenza degli altri due alloggi, l'unita' immobiliare in descrizione ha il collegamento diretto al piano seminterrato tramite il vano scala.

Il piano primo e' costituito da un locale ingresso soggiorno - pranzo e angolo cottura; vi sono tre camere, un bagno e un corridoio per la zona notte. Due camere e il soggiorno sono dotate di poggiatesta. L'ingresso al piano primo invece dispone, sul lato nord, di un terrazzo di modeste dimensioni.

Il piano interrato, accessibile da una scala comune interna al fabbricato e ubicata sul lato est di questo, e' costituito da due locali ovvero una cantina e una lavanderia - centrale termica. Il lotto e' recintato sui lati Ovest, Nord e sud con muretta in calcestruzzo di cemento e rete metallica. Il lato Est e' recintato solo in parte precisamente sul tratto a nord.

L'unita' in descrizione NON dispone di area scoperta ad uso esclusivo; dispone invece di un'area scoperta comune, identificata con la particella 59 sub. 1 di 878 mq catastali. Premesso che sul lato nord il confine catastale e' individuato sull'asse di via Fratta, si precisa che la superficie realmente disponibile all'interno della recinzione puo' essere considerata in 800 mq.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 107,00 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 81,00 circa. Lo spessore della muratura perimetrale e' di circa 36 / 37 cm compresi gli intonaci mentre quella interna portante e' di cm 24 circa compresi gli intonaci.

Rispetto al centro storico di Resana, l'immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, dalle testimonianze raccolte, e' allacciato alla rete dell' ENEL; nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non si ritiene attuabile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

PARTI COMUNI

Portico lato nord mq 31,80 circa

Scala mq 7,70 circa

Centrale termica mq 7,30 circa

Ingresso - corridoio mq 29,50 circa

Totale mq 76,30 circa

GARAGE

Il corpo garage di proprieta' dell' esecutato si trova nel piano seminterrato dello stesso condominio.

Sviluppa una superficie utile di mq 14,15 circa e una superficie al lordo delle murature di mq 16,30 circa. La superficie di pavimento e' costituita da piastrelle in cotto gres porcellanato; Il garage e' dotato di portone basculante. E' presente un punto luce. Di fatto l'utilizzo del vano e' a magazzino.

L' accesso carraio al garage avviene da nord ovvero da via Fratta attraverso il cortile comune ai tre fratelli [REDACTED] (particella 59 SUB 1).

Grado di manutenzione e conservazione

la vetusta' dell'immobile e' di circa 35 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1979 ed il 1980.

Lo stato di conservazione e', nell' insieme, normale. Non sono state rilevate tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita' di risalita o altro ancora degno di nota.

I solai intermedi sono in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio intonacato; i pavimenti sono granito per la cucina - ingresso - soggiorno, piastrelle in ceramica per il bagno, piastrelle in Klinker per la scala e il piano interrato, legno (listelli a mosaico) per le camere.

Nel complesso le finiture rientrano nella media.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava occupato dall' esecutato - proprietario sig. [REDACTED]

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA - VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DEGLI INTERVENTI), prevede il lotto in descrizione inserito in " ZONA AGRICOLA E4, ovvero sottozona dei " NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI ".

Per quanto riguarda invece la legittimità edilizia, si riscontra dagli atti pubblici il rilascio della concessione edilizia n. 2095/b del 12.02.1980 prot. n. 133 (variante al progetto approvato in data 03.08.1979 di cui alla c.e. n. 2095) riferita alla costruzione di fabbricato rurale (annesso rustico) di mc 385.

Con rilascio di concessione edilizia n. 3142/A DEL 30.05.1987, viene legittimato in sanatoria il cambio d'uso da fabbricato rurale a residenziale per n. 03 alloggi.

Non si riscontra il rilascio dell'agibilità.

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. Considerato quindi, la consistenza dell'immobile (superficie utile inferiore a 1000 mq), lo stato di conservazione e manutenzione ancorché discreto nell'insieme, la qualità media delle finiture, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga ad una delle classi inferiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Si allega comunque l'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli:

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

RECINZIONE

La recinzione è stata realizzata in difformità al progetto autorizzato.

Sanzione amministrativa euro 516,00

ALLOGGIO

- Modifiche prospettiche (Poggiolo lato nord diverso rispetto a quanto autorizzato)
- Modifiche interne e scala di accesso a vano tecnico all'interno del vano scala
- Altezza rilevata mt 2,69 contro i mt 2,70 autorizzati

Relativamente alle altezze utili, è stato chiesto il parere del dirigente dell'ufficio tecnico comunale nel merito delle difformità riscontrate, pur minima.

Le discordanze riscontrate sono ritenute accettabili sulla base di casi analoghi già derogati dagli uffici dell'ULSS e riferiti a differenze ben più marcate.

Si ritiene applicabile la sanzione amministrativa di 516,00 euro.

COMPETENZE PROFESSIONALI PRATICA A SANATORIA EDILIZIA = euro 1.000,00

SPESE PER DIRITTI DI SEGRETERIA, MARCHE DA BOLLO, CANCELLERIA, = euro 200,00

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

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato e' il mq ovvero la superficie delle unita' 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 commerciabilita' si possono cosi' 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 potenzialita' edificatoria del lotto o residua potenzialita' 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 5/6 anni
- La quantita' di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unita' simili)

La stima e' stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco riscontrabili dalle riviste specializzate; altro ancora, contattando studi tecnici di progettisti professionisti che operano nella zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare 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; si evidenzia che le superfici sono state rilevate al lordo delle murature;

ABITAZIONE	MQ107,00 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 107,00
GARAGE-CANTINA-C.T.	MQ 36,50 X COEFFICIENTE 0,60 = MQ 21,90
POGGIOLO ESCLUSIVO	MQ 19,00 X COEFFICIENTE 0,20 = MQ 3,80
ACCESSORI COMUNI	MQ 76,30 X COEFFICIENTE 0,30 = MQ 22,89

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = MQ 155,59

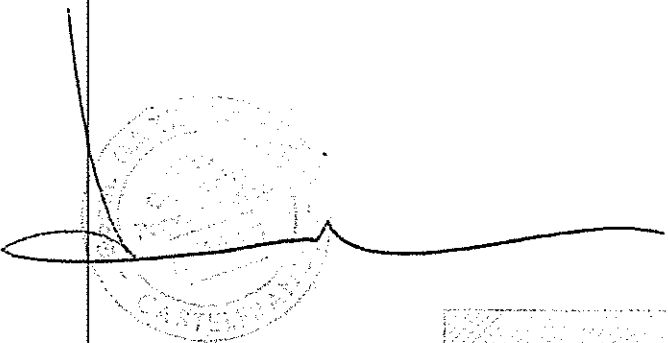
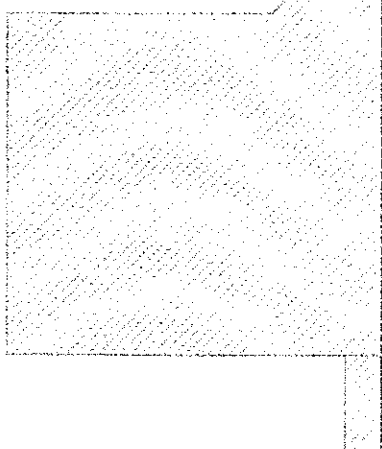
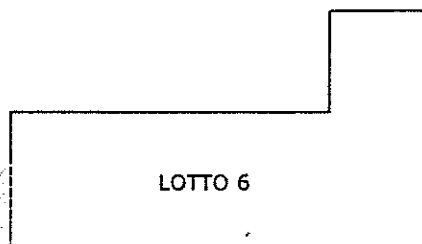
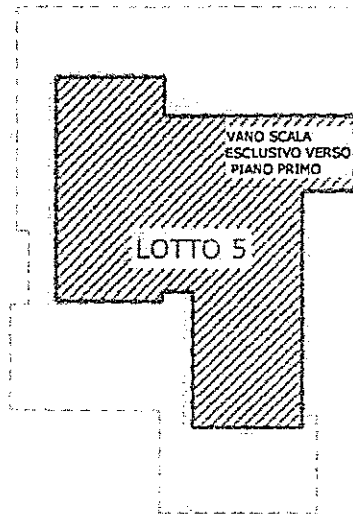
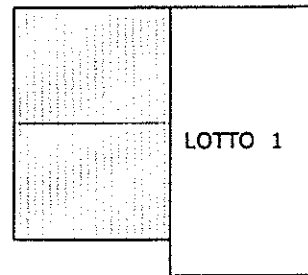
Allegati:

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

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato subalterni
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
All. doc.	7	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	8	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	9	Documentazione fotografica
All. doc.	10	Concessioni e progetti autorizzati
All. doc.	11	Attestazione di Prestazione Energetica

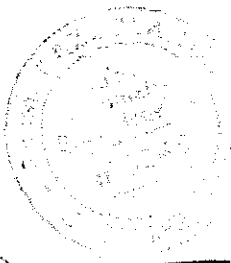
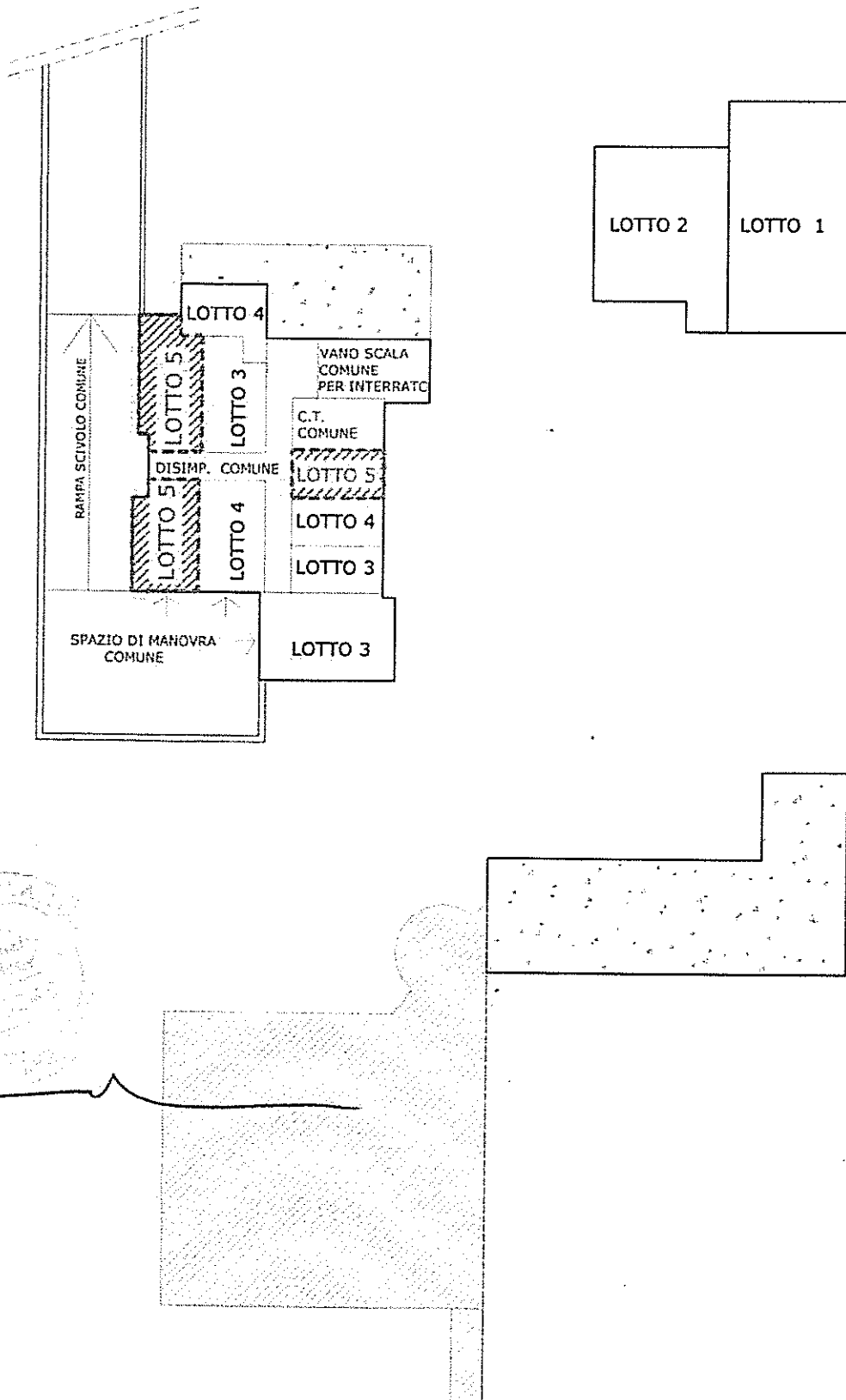
PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



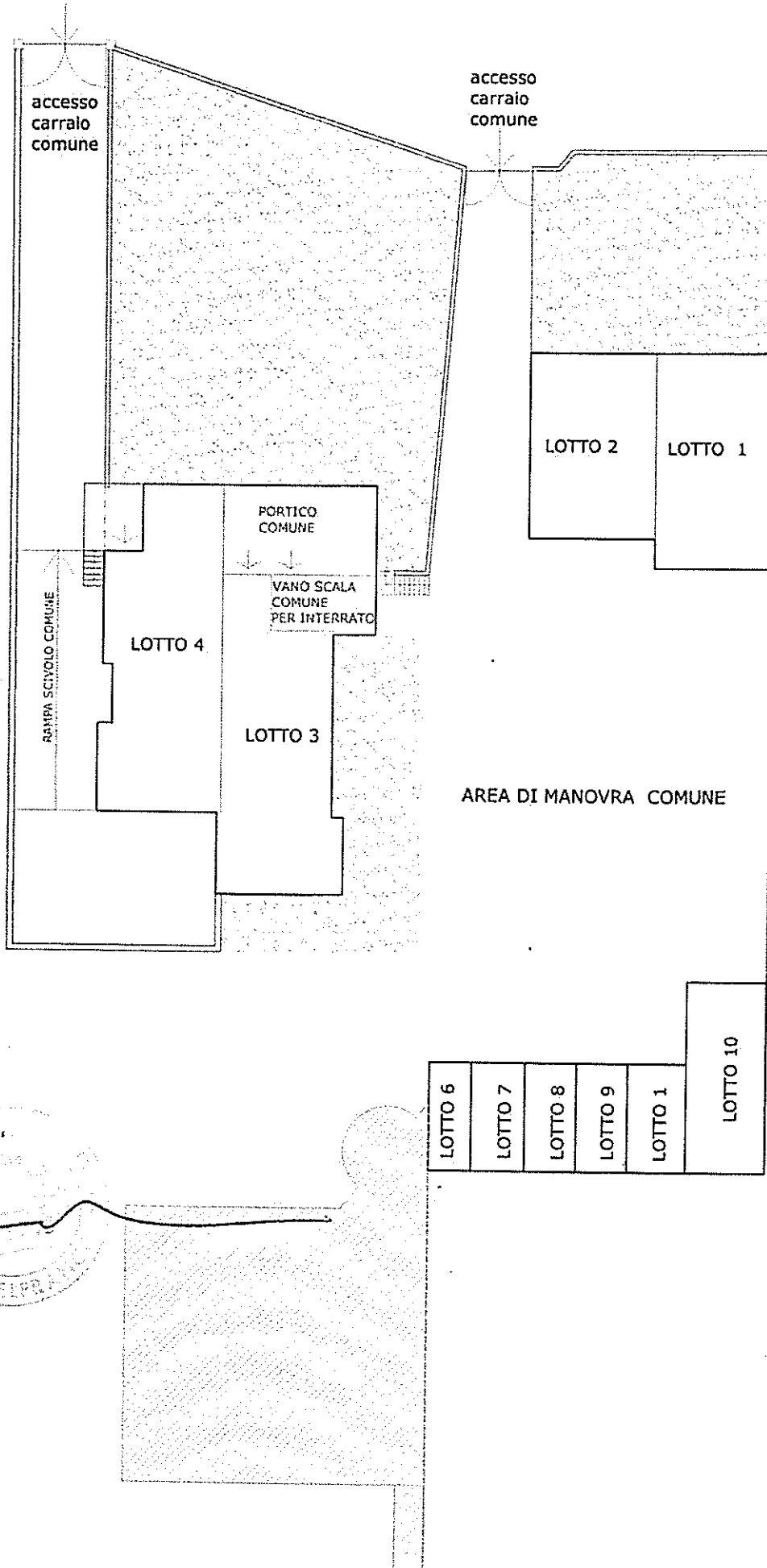
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



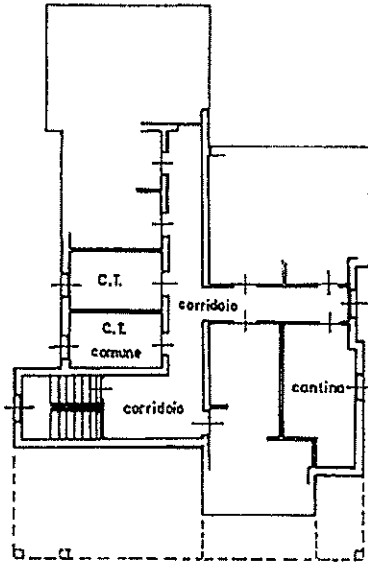
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



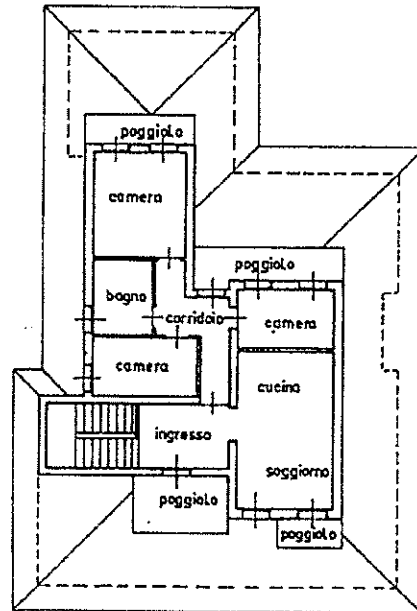
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-L. 11 APRILE 1979, N. 241)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via FRATTA
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° SUB 4



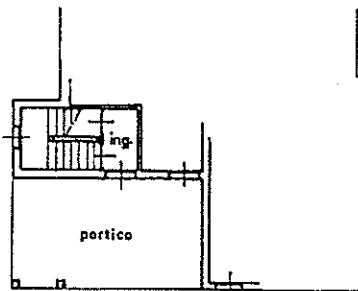
Pianta Piano Interrato

ALTEZZA UTILE mL. 2,20



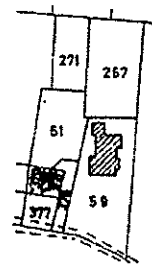
Pianta Primo Piano

ALTEZZA UTILE mL. 2,70



Pianta piano terra

ALTEZZA UTILE mL. 2,70



COMUNE DI RESANA
 Sez. A Fog. 7 m.n. 59 /4

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200 - 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

10093

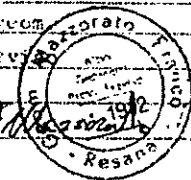
Compilata dal UD. DM. [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Mazzorato

Iscritto all'Albo de [REDACTED]
 della Provincia di Treviso

DATA 11/04/86

Firma: [Signature]

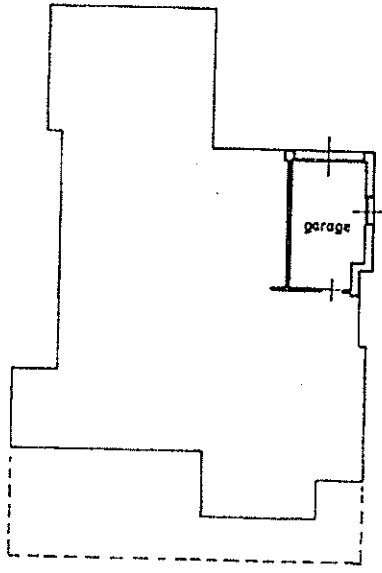


Data presentata in data: 19/04/1986 - Data: 20/01/2015 - n. T148379 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

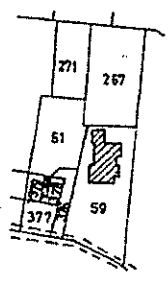
10 metri

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. DISEGNO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via Tratta
 Ditta [REDACTED]
 Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso Scheda N.° SUB 8



Pianta Piano Interrato
 ALTEZZA UTILE ml. 2,20



COMUNE DI RESANA
 Sez. A Fog. 7 m.n. 59 / 8

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200 - 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	9 SET. 1986
PROT. N.°	10093

Compilata dal PAUL PRATO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Nazionalità [REDACTED]
 Iscritto all'Albo de [REDACTED]
 della Provincia di Treviso
 DATA 11/04/86
 Firma: [Signature]



Documento dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2015 - Comune di RESANA (H238) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 59 - Subalterno: 8 >
 PRAJTA piano: S1;

10 metri

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 06

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di 1/4 ciascuno indiviso

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo preliminare presso le unità immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni eseguiti e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni eseguiti sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE: particella 377 sub 2

GARAGE: particella 61 sub 3

AREA URBANA: particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA: particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA: particella 376 – accesso carroia e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO N. 2

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO N. 3

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione.

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni esecutati.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 6

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate:
ditta proprietaria per la quota di ¼ ciascuno indiviso

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 10 CAT. A10 – CL U – vani 6,00 RC EURO 1.254,99 .

Si evidenzia che l'estratto mappa catastale non è aggiornato per quanto riguarda la superficie coperta degli uffici; la particella 61 al N.C.T. riporta in effetti una perimetrazione del corpo di fabbrica privo del vano scala di accesso al piano primo. Si dovrà aggiornare la mappa catastale.

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

L'unità immobiliare (uffici) al piano terra confina a est con il sub 6, a sud e ovest con proprietà di terzi, a nord con il sub 1.

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di DONAZIONE in data 16 febbraio 1987, repertorio n. 85.236, notaio dr. SILVANO GIRARDI con studio in Castelfranco veneto , registrato a Castelfranco veneto il 05 marzo 1987). (All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE ESECUTATO (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobili)

Si tratta di unita' immobiliare direzionale (uffici) al piano primo, con area scoperta comune ad altre unita' accessorie alla residenza; l'unita' immobiliare in descrizione e' parte integrante di un corpo di fabbrica costituito da uffici al piano primo, garage e magazzino al piano terra. il corpo di fabbrica e' ubicato a sud di Via Fratta.

UFFICI

L'accesso avviene tramite una scala a chiocciola, di medie dimensioni, con accesso diretto dall'area cortilizia sub 1. I locali si sviluppano al solo piano primo. Il piano e' costituito da tre distinti locali, un corridoio o disimpegno, un servizio igienico e un ripostiglio.

L'unita' in descrizione NON dispone di area scoperta a uso esclusivo.

Si evidenzia che i locali ufficio sono collegati sul lato ovest, a un'altra unita' direzionale non di proprieta' degli esecutati.

Sul lato ovest dei locali in descrizione vi e' un foro - porta (privo di serramento) che mette in comunicazione due diverse proprieta' e unita'. Di fatto, si tratta di locali tutti gestiti da societa' controllate dagli esecutati.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 125,50 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 120,00 circa di cui mq 13,00 circa al piano terra e mq 107,00 circa al piano primo. Da evidenziare che al piano terra vi e' un vano accessorio avente altezza di mt 2,03 circa, adibito a centrale computer e pannelli elettrici, privo di fori esterni e direttamente collegato a proprieta' di terzi ovvero alla ditta XXXXXXXXXX

Lo spessore della muratura perimetrale, fatta eccezione per la parete nord, e' di circa 30 cm compresi gli intonaci. Le pareti divisorie interne sono in cartongesso. La parete nord e' dotata di finestratura a tutta altezza con struttura portante in alluminio.

Rispetto al centro storico di Resana, l'immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, e a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, sentito l'esecutato, non e' allacciato in forma autonoma alla rete dell' ENEL; alla data del rilievo i garage sono collegati all' energia elettrica usufruendo dei contatori di altri fabbricati in proprieta' a terzi; si dovra' pertanto predisporre idoneo allacciamento direttamente sull'area di corte comune (particella 61 sub 1) a nord dei garage e "uscire" con il cavidotto in strada comunale via Fratta .

Nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non si ritiene fattibile ampliare il corpo di fabbrica in descrizione sia per quanto riguarda l'aspetto normativo-urbanistico sia per quanto riguarda la convenienza economica dell'operazione.

Grado di manutenzione e conservazione

la vetusta' dell'immobile e' di circa 35 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1980 e 1981.

Lo stato di conservazione e', nell' insieme, solo discreto. Non sono state rilevate tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita' di risalita o altro ancora degno di nota o comunque tali da compromettere la salubrita' della muratura.

I solai intermedi sono in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio intonacato e cartongesso; i pavimenti sono in piastrelle in ceramica per il bagno, piastrelle in Klinker per la scala e la zona uffici.

La copertura e' in lamiera e priva di isolamento termico. Le pareti nord degli uffici sono costituite da un telaio in alluminio e vetro anti riflesso. I vetri sono del tipo antisfondamento idonei all'uso preordinato.

Nel complesso le finiture rientrano nella media per l' uso direzionale.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] mi riferisce che non vi e' un contratto di locazione scritto ma, di fatto, dal 1986 circa i locali sono stati prima utilizzati dalla [REDACTED], successivamente e attualmente dalla [REDACTED].

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DEGLI INTERVENTI), prevede il lotto in descrizione inserito in " SOTTOZONA AGRICOLA E4 – NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI "

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia, si riscontra agli atti pubblici del comune :

- Pratica edilizia n. 3287 del 1987 e relativa agibilita' n. 3287 del 15.04.1989
- Pratica edilizia n. 4553 del 1998, variante in corso d'opera del 18.04.2000, certificato di agibilita' del 29.04.2000
- Pratica edilizia n. 5436 del 2001, concessione edilizia del 02.11.2001 e concessione edilizia per variante in corso d'opera del 03.01.2003.

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. Considerato quindi, la consistenza dell'immobile (superficie utile inferiore a 1000 mq), lo stato di conservazione e manutenzione ancorche' discreto nell'insieme, la qualita' media delle finiture, tutto cio' premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga ad una delle classi inferiori sotto il profilo della qualita' e del risparmio energetico.

Si allega comunque l' attestato di prestazione energetica.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli :

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E PROSPETTI

SANABILE

2. MINOR ALTEZZA AL PIANO PRIMO (LOCALE UFFICIO LATO EST)

ALTEZZA UTILE AUTORIZZATA MT 2,70 / 2,80

ALTEZZA UTILE RILEVATA MT 2,63

SANABILE previa declassazione da ufficio a ripostiglio (vano accessorio)

3. costo preventivato per le spese e le competenze professionali

necessarie a legittimare gli abusi e ottenere le autorizzazioni

in sanatoria, euro 1.000,00

SOMMANO COMPLESSIVE EURO 1.516,00 di cui euro 516,00 per sanzione amministrativa

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

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato e' il mq ovvero la superficie delle unita' 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 commerciabilita' si possono cosi' riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarita'
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialita' edificatoria del lotto o residua potenzialita' di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilita' di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitu' 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 5/6 anni
- La quantita' di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unita' simili)

La stima e' stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco riscontrabili dalle riviste specializzate; altro ancora, contattando studi tecnici di progettisti professionisti che operano nella zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare 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; si evidenzia che le superfici sono state rilevate al lordo delle murature;

UFFICI piano terra / primo MQ 125,00 X COEFFICIENTE 0,98 = MQ 122,50 (scala non regolare)

L'AREA SCOPERTA COMUNE VIENE RICOMPRESA NEL VALORE DELL' UFFICIO

VALORE STIMATO A MQ, EURO 540,00 arrotondato per difetto.

Derivante dal valore medio del nuovo, praticato in loco, pari ad euro 1.450,00 a mq per Immobili simili, detratto del 25 % per la vetusta' dell'edificio, di un ulteriore 35 % per la particolare congiuntura economica del momento, di un ulteriore 15 % per lo stato mediocre di conservazione dell'edificio, di un 10 % per la locazione a terzi ancorche' priva di contratto scritto.

VALORE DI PERIZIA EURO 66.150,00 (mq 122,50 x 540,00 euro / mq)

A DETRARRE IL COSTO E LE SPESE DELLA SANATORIA EDILIZIA € 1.516,00

VALORE FINALE DI PERIZIA € 64.634,00

ARROTONDATO PER DIFETTO AD EURO 64.500,00

(euro sessantaquattromilacinquecento)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

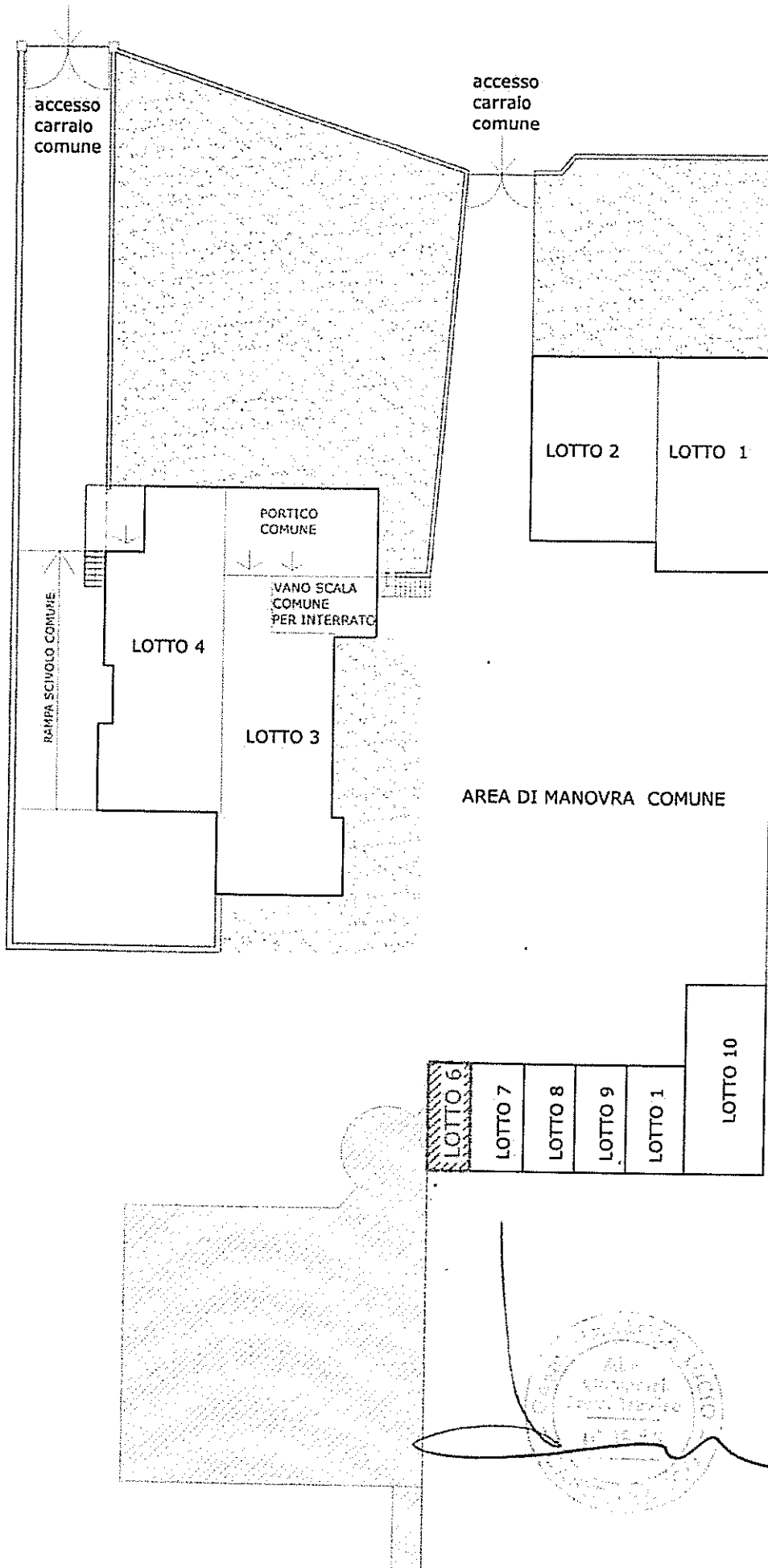
Allegati:

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

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato subalterni
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
All. doc.	7	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	8	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	9	Documentazione fotografica
All. doc.	10	Concessioni e progetti autorizzati
All. doc.	11	Attestazione di Prestazione Energetica
All. doc.	12	Certificato di destinazione urbanistica

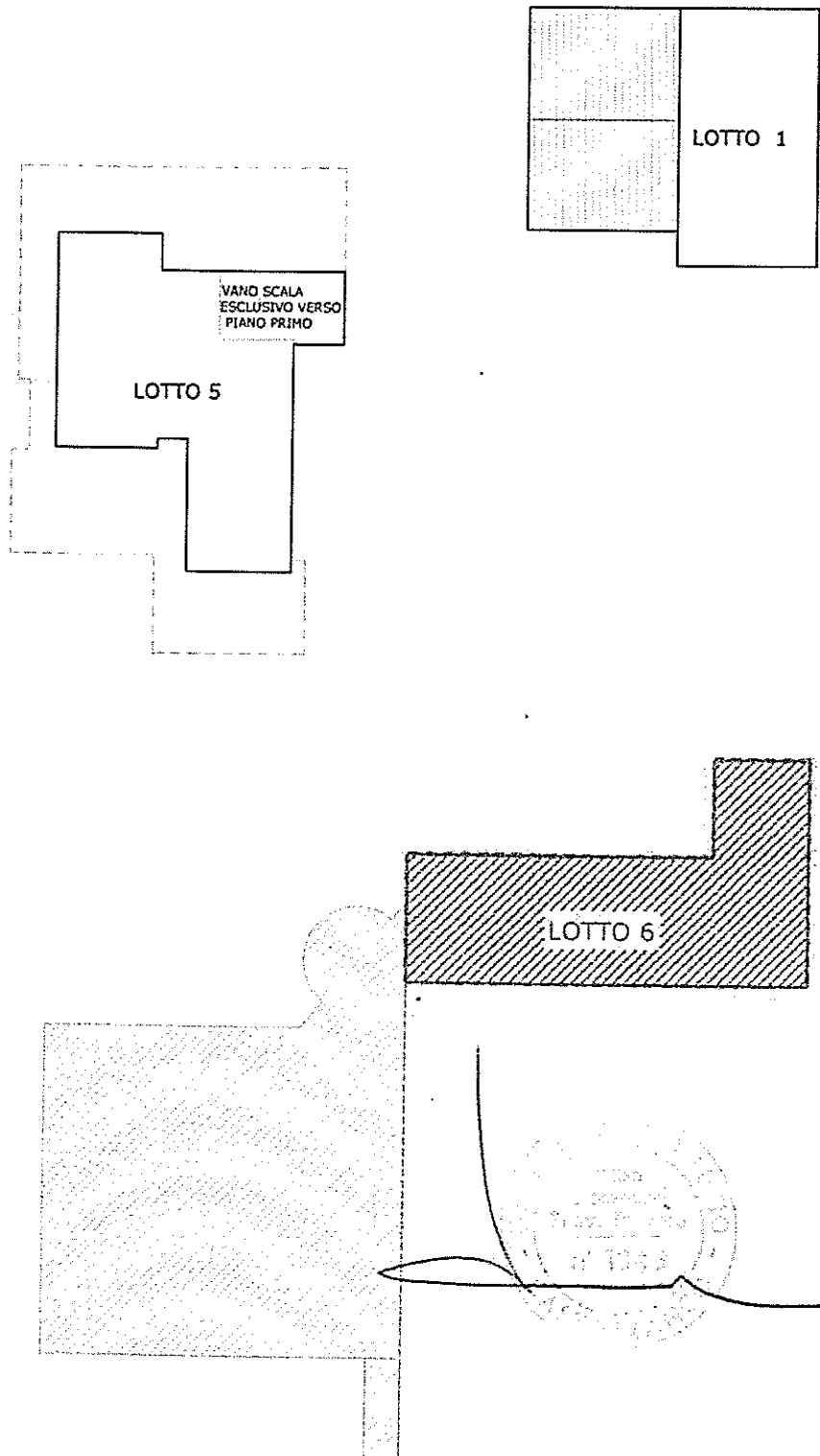
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Mazzorato Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1912

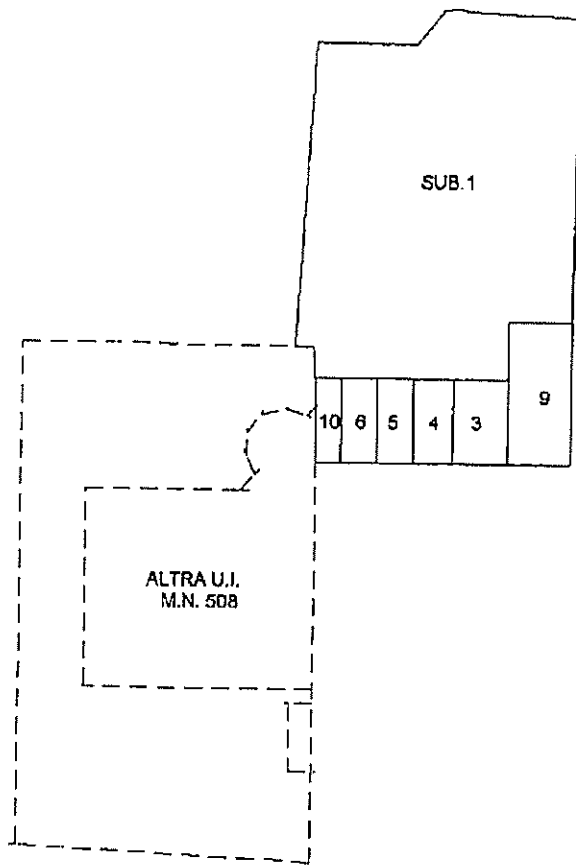
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Resana
Sezione: A Foglio: 7 Particella: 51

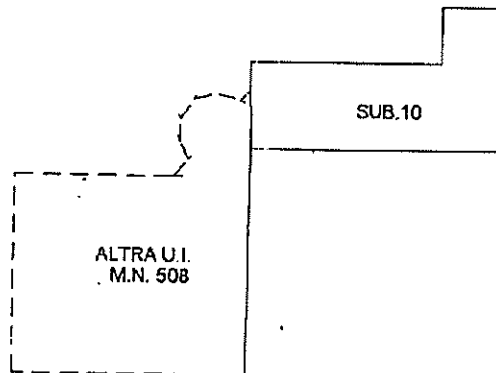
Protocollo n. 000346463 del 25/06/2003
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 07

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

-
-
-
-

[REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

-
-
-

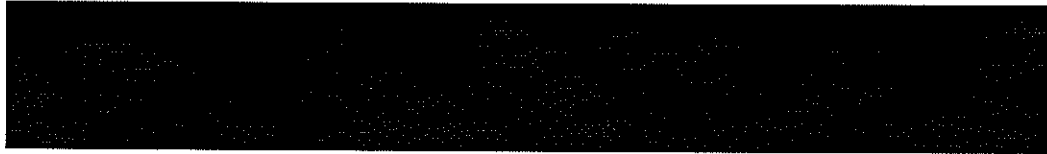
[REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno indiviso

-
-
-
-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 – Difficoltà riscontrate in sede di sopralluogo
- 12 – Metodi di stima e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo preliminare presso le unità immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni esecutati e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni esecutati sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO N. 2

Proprieta' indivisa PER ¼

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO N. 3

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI.

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI.

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 7

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate:
ditta proprietaria per la quota di 1/1

• [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 1 - scoperto di mq 402 comune a N.07 LOTTI

particella 376 - accesso carraio e pedonale di mq 93 comune a n. 07 LOTTI.

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unità immobiliare ad uso garage con area scoperta comune.

L'unità immobiliare è situata al piano terra; confina a est con il sub 5, a sud con proprietà di terzi, a ovest con il sub 10, a nord con il sub 1 ovvero l'area scoperta

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita notaio dott. LUIGI TASSITANI di Castelfranco veneto del 15.04.1996 rep. 131116 registrato a Castelfranco veneto il 06.05.1996 al n. 403 mod. I

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE ESECUTATO (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobili)

Si tratta di un garage al piano terra di un corpo di fabbrica costituito da due livelli : piano terra (garage) e primo (uffici).

L' accesso all'unita' immobiliare (vano accessorio) avviene da via Fratta tramite il sub 1 – area scoperta comune ai quattro fratelli [REDACTED]

Il garage e' costituito da unico vano a forma rettangolare. Attualmente viene utilizzato dal proprietario come garage della propria abitazione. La struttura e' in calcestruzzo di cemento con solaio in latero-cemento. Le pareti non sono intonacate.

Il vano accessorio e' dotato di un basculante in lamiera. L' altezza rilevata e' di mt 2,20 / 2,22 circa. E' presente un punto di illuminazione interna. Non e' stato realizzato l'impianto termico.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 16,30 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 14,40 circa.

Rispetto al centro storico di Resana, l' immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, sentito l'esecutato, non e' allacciato in forma autonoma alla rete dell' ENEL; alla data del rilievo i garage sono collegati all' energia elettrica usufruendo dei contatori di altri fabbricati in proprieta' a terzi; si dovra' pertanto predisporre idoneo allacciamento direttamente sull'area di corte comune (particella 61 sub 1) a nord dei garage e "uscire" con il cavidotto in strada comunale via Fratta .

Nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non e' attuabile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

Grado di manutenzione e conservazione

la vetusta' dell'immobile e' di circa 33 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1981 e il 1982.

Lo stato di conservazione e' mediocre. Sono state rilevate alcune tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita'.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, era occupato dal proprietario esecutato.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO), prevede il lotto in descrizione inserito in " SOTTOZONA AGRICOLA E4 – NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI "

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia, non si riscontra agli atti del comune uno specifico rilascio di provvedimento autorizzato riferito al corpo garage.

Si constata invece che il corpo garage viene dato per esistente e quindi legittimato con la pratica edilizia n. 3287 del 1987 e rilascio del permesso di agibilita' n. 3287 del 15.04.1989; tale pratica era comunque riferita all'ampliamento e ristrutturazione di fabbricato artigianale esistente con al piano terra un ufficio, quattro garage e una officina. Tale progetto ha legittimato gli uffici al piano primo.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, considerato che l'impianto termico non e' stato realizzato, tale procedura non e' necessaria.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli :

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

NESSUNA AVENTE RILIEVO SOSTANZIALE

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

Premesse ed aspetti generali

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

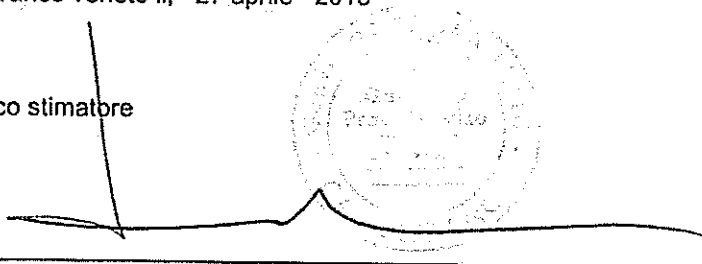
Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilita' si possono cosi' riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità

(euro settemilacinquecento)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "Geometra Lucio Gazzola" and "C.A. 0423/02/52".

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

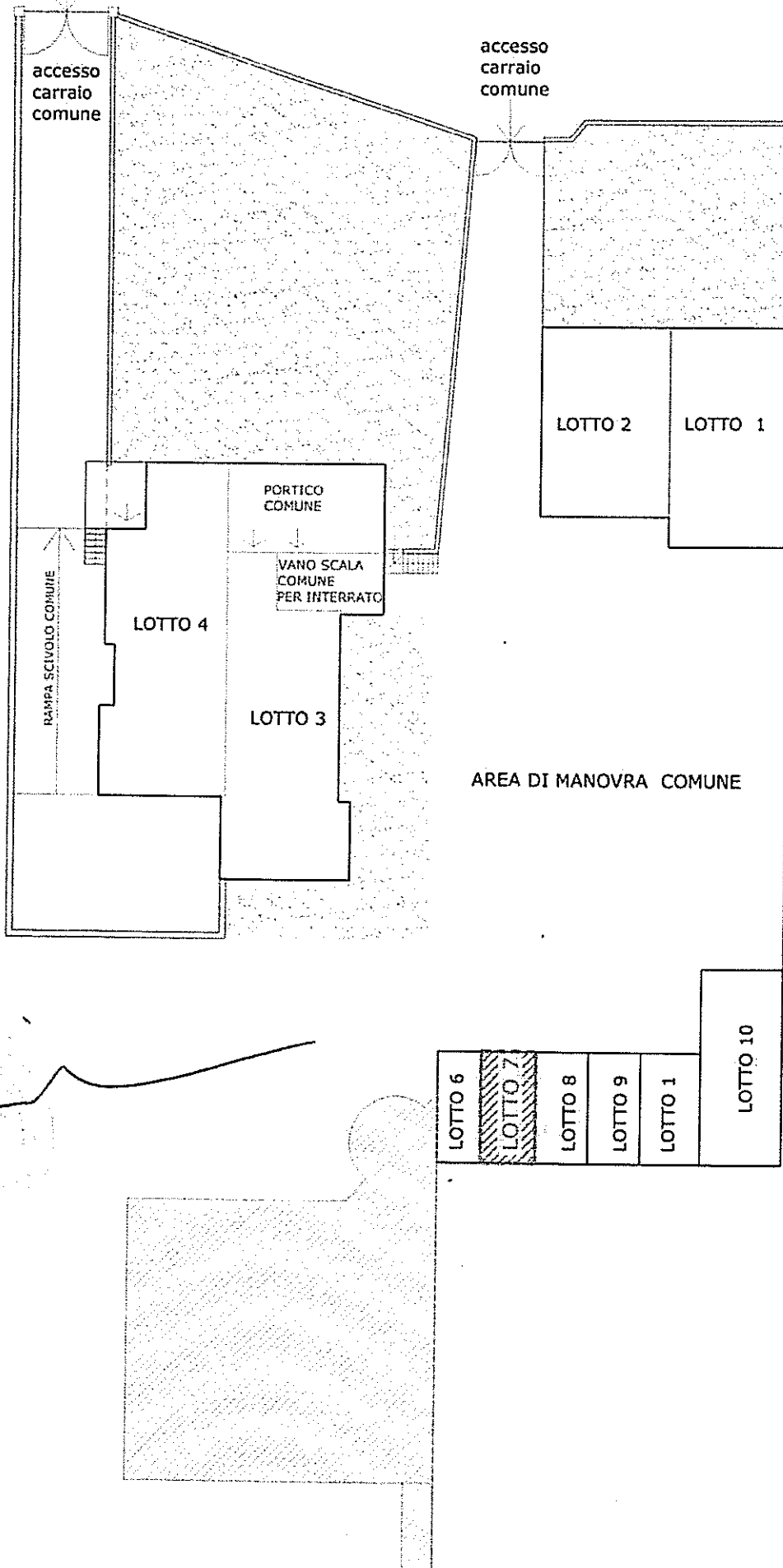
Allegati:

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

- | | | |
|-----------|----|---|
| All. doc. | 1 | Visure catastali |
| All. doc. | 2 | Estratto mappa catastale |
| All. doc. | 3 | Planimetrie catastali |
| All. doc. | 4 | Elaborato subalterni |
| All. doc. | 5 | Atto di provenienza |
| All. doc. | 6 | Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie |
| All. doc. | 7 | Elaborati grafici - rilievo |
| All. doc. | 8 | Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA. |
| All. doc. | 9 | Documentazione fotografica |
| All. doc. | 10 | Concessioni e progetti autorizzati |
| All. doc. | 11 | Certificato di destinazione urbanistica |

PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

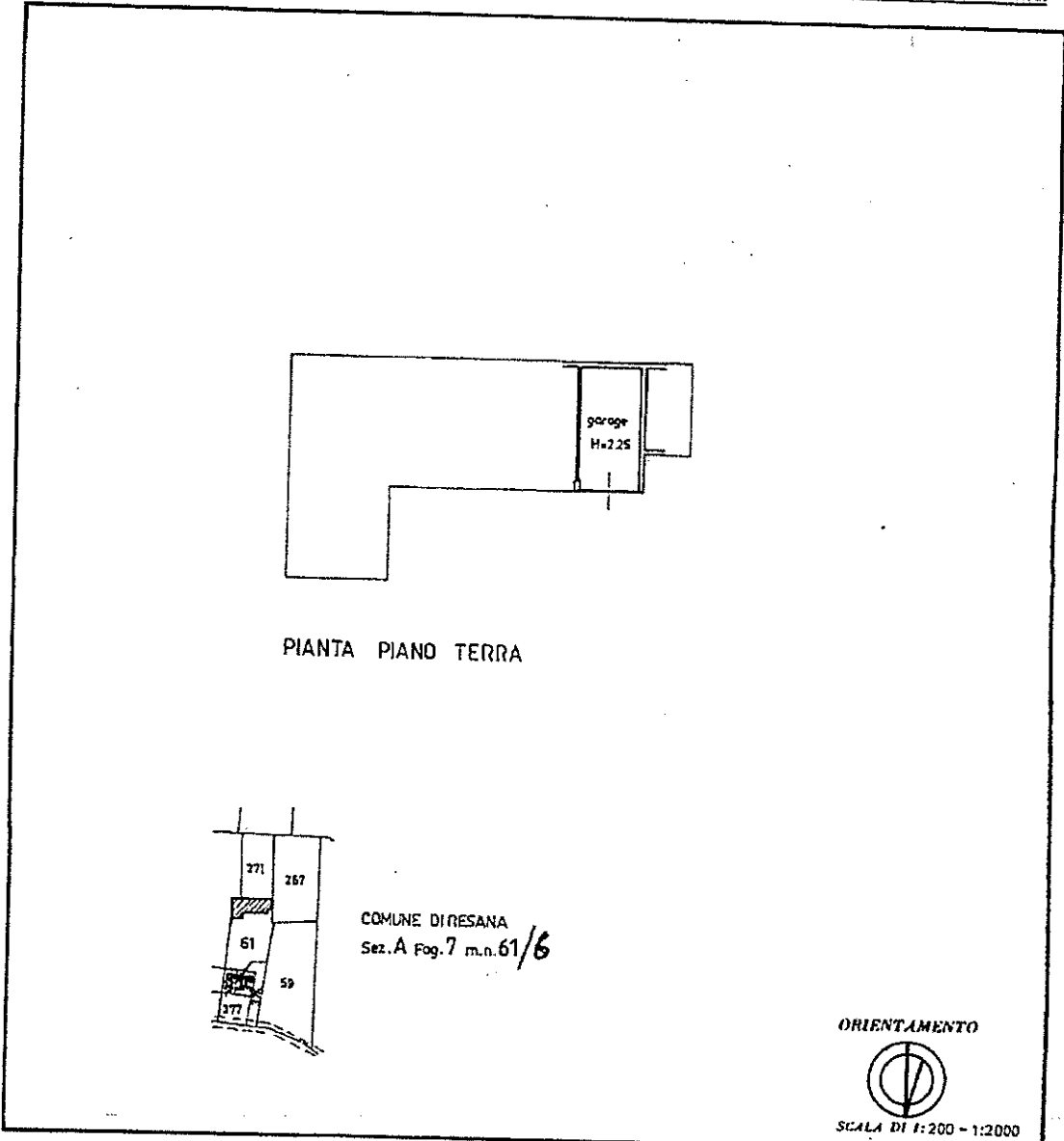
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 11287-10000 15 APRILE 1976, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via FRATTA

Data [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso Scheda N. SUB 6



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	10093

Compilata dal Ing. Franco
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Mazzorato

Iscritto all'Albo de ING. CC.
della Provincia di TREVISO

Data 6/10/1986

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2015 - Comune di RESANA (H238) - < Sez. Urb. A - Foglio: 7 - Particella: 61 - Subalterno: 6 >
VIA FRATTA piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 19/04/1986 - Data: 20/01/2015 - n. T148370 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 08

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale
tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

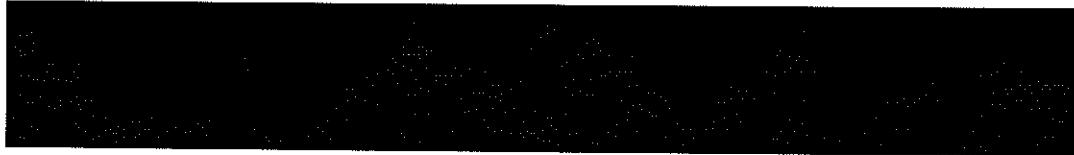
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno indiviso

-
-
-
-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni eseguiti e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni eseguiti sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carroia e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprieta' indivisa PER ¼

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 Indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub-61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione.

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali

LOTTO 8

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate: ditta proprietaria per la quota di 1/1

- [REDACTED]
Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7
particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21
- particella 61 sub 1 - scoperto di mq 402, comune a N.07 LOTTI
- particella 376 - accesso carraio e pedonale di mq 93, comune a n. 07 LOTTI.

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unità immobiliare ad uso garage con area scoperta comune.

L'unità immobiliare è situata al piano terra; confina a est con il sub 4, a sud con proprietà di terzi, a ovest con il sub 6, a nord con il sub 1 ovvero l'area scoperta

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita notaio dott. LUIGI TASSITANI di Castelfranco

veneto del 15.04.1996 rep. 131116 registrato a Castelfranco veneto il 06.05.1996 al n. 403 mod. I

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE ESECUTATO (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobil)

Si tratta di un garage al piano terra di un corpo di fabbrica costituito da due livelli : piano terra (garage) e primo (uffici).

L' accesso all'unita' immobiliare (vano accessorio) avviene da via Fratta tramite il sub 1 - area scoperta comune ai quattro fratelli [REDACTED]

Il garage e' costituito da unico vano a forma rettangolare. Attualmente viene utilizzato dal proprietario come garage della propria abitazione. La struttura e' in calcestruzzo di cemento con solaio in latero-cemento. Le pareti non sono intonacate.

Il vano accessorio e' dotato di un basculante in lamiera. L' altezza rilevata e' di mt 2,20 / 2,22 circa. E' presente un punto di illuminazione interna.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 16,00 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 14,50 circa.

Rispetto al centro storico di Resana, l' immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, sentito l'esecutato, non e' allacciato in forma autonoma alla rete dell' ENEL; alla data del rilievo i garage sono collegati all' energia elettrica usufruendo dei contatori di altri fabbricati in proprieta' a terzi; si dovra' pertanto predisporre idoneo allacciamento direttamente sull'area di corte comune (particella 61 sub 1) a nord dei garage e "uscire" con il cavidotto in strada comunale via Fratta .

Nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non e' attuabile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

Grado di manutenzione e conservazione

la vetusta' dell'immobile e' di circa 33 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1981 e il 1982.

Lo stato di conservazione e' mediocre. Sono state rilevate alcune tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidita'.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto di terra in descrizione, nel giorno del sopralluogo, era occupato dal proprietario esecutato.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA - VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO), prevede il lotto in descrizione inserito in "SOTTOZONA AGRICOLA E4 - NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI"

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia, non si riscontra agli atti del comune uno specifico rilascio di provvedimento autorizzato riferito al corpo garage.

Si constata invece che il corpo garage viene dato per esistente e quindi legittimato con la pratica edilizia n. 3287 del 1987 e rilascio del permesso di agibilita' n. 3287 del 15.04.1989; tale pratica era comunque riferita all'ampliamento e ristrutturazione di fabbricato artigianale esistente con al piano terra un ufficio, quattro garage e una officina. Tale progetto ha legittimato gli uffici al piano primo.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, considerato che l'impianto termico non e' stato realizzato, tale procedura non e' necessaria.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli.:

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Nessuna difformita' avente rilievo sostanziale.

VALORE DI PERIZIA EURO 7.248,00 (mq 12,08 x 600,00 euro / mq)

ARROTONDATO PER DIFETTO AD EURO 7.000,00

(eurosettemila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

Allegati:

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

All. doc. 1 Visure catastali

All. doc. 2 Estratto mappa catastale

All. doc. 3 Planimetrie catastali

All. doc. 4 Elaborato subalterni

All. doc. 5 Atto di provenienza

All. doc. 6 Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie

All. doc. 7 Elaborati grafici - rilievo

All. doc. 8 Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.

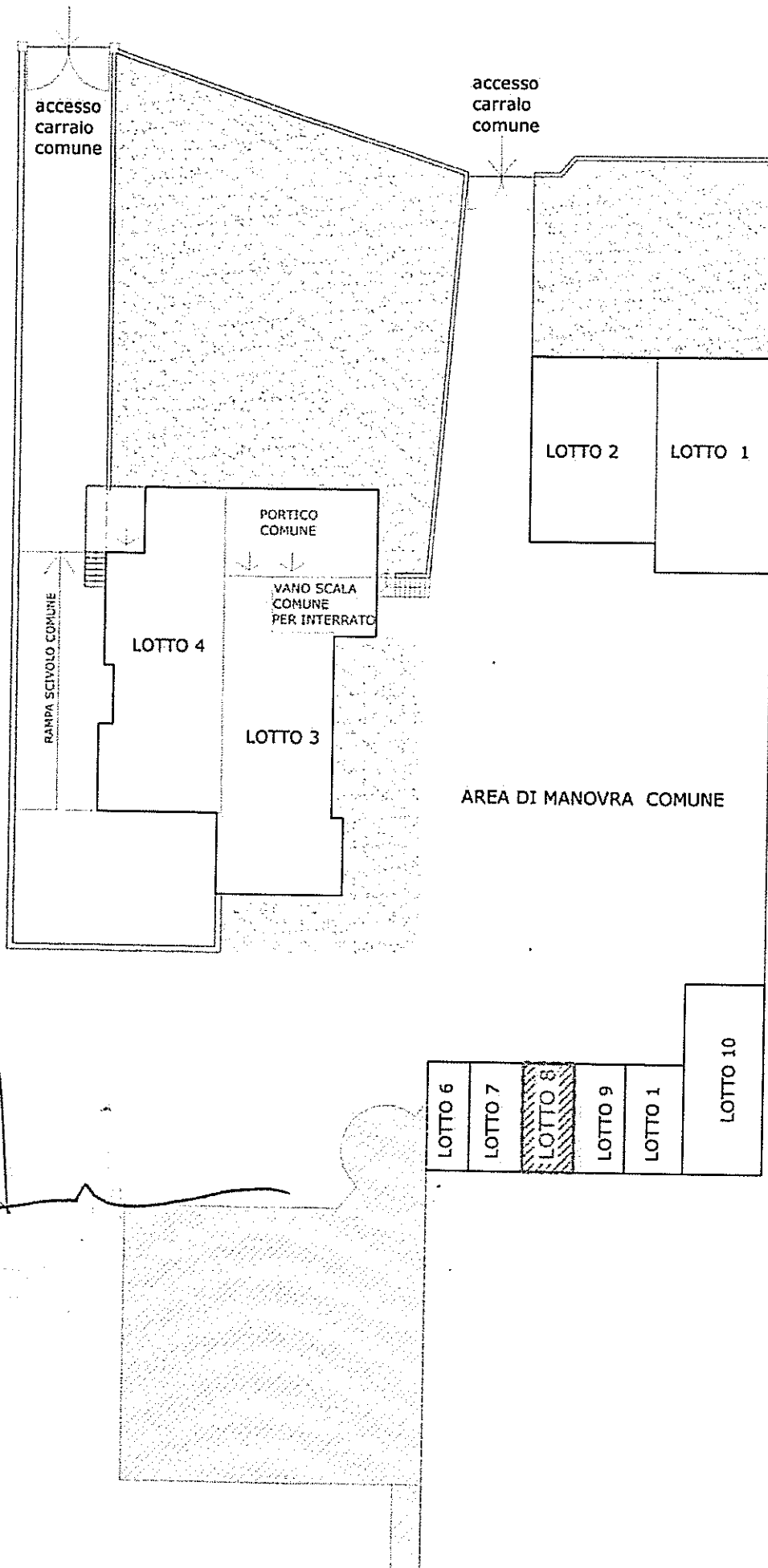
All. doc. 9 Documentazione fotografica

All. doc. 10 Concessioni e progetti autorizzati

All. doc. 11 Certificato di destinazione urbanistica

PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 09

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

a carico della ditta:

-
-
-
-

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

-
-
-

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di 1/4 ciascuno indiviso:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota di 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota di 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni eseguiti e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni eseguiti sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carralo e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprieta' indivisa PER ¼

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig.

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 9

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

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

ditta proprietaria per la quota di 1/1

• [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 1 - scoperto di mq 402, comune a N.07 LOTTI

particella 376 - accesso carraio e pedonale di mq 93, comune a n. 07 LOTTI.

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unità immobiliare ad uso garage con area scoperta comune.

L'unità immobiliare è situata al piano terra; confina a est con il sub 5, a sud con proprietà di terzi, a ovest con il sub 10, a nord con il sub 1 ovvero l'area scoperta

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di DONAZIONE in data 16 febbraio 1987, repertorio n. 85.236,

notaio dr. SILVANO GIRARDI con studio in Castelfranco veneto , registrato a Castelfranco veneto il 05 marzo 1987)

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE ESECUTATO (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobili)

Si tratta di un garage al piano terra di un corpo di fabbrica costituito da due livelli : piano terra (garage) e primo (uffici).

L' accesso all'unita' immobiliare (vano accessorio) avviene da via Fratta tramite il sub 1 – area scoperta comune ai quattro fratelli: [REDACTED]

Il garage e' costituito da unico vano a forma rettangolare. Attualmente viene utilizzato dal proprietario come garage della propria abitazione. La struttura e' in calcestruzzo di cemento con solaio in latero-cemento. Le pareti non sono intonacate.

Il vano accessorio e' dotato di un basculante in lamiera. L' altezza rilevata e' di mt 2,20 / 2,22 circa. E' presente un punto di illuminazione interna.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 16,00 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 14,70 circa.

Rispetto al centro storico di Resana, l' immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, sentito l'esecutato, non e' allacciato in forma autonoma alla rete dell' ENEL; alla data del rilievo i garage sono collegati all' energia elettrica usufruendo dei contatori di altri fabbricati in proprieta' a terzi; si dovra' pertanto predisporre idoneo allacciamento direttamente sull'area di corte comune (particella 61 sub 1) a nord dei garage e "uscire" con il cavidotto in strada comunale via Fratta .

Nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non e' attuabile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

Grado di manutenzione e conservazione

La vetusta' dell'immobile e' di circa 33 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1980 e 1981.

Lo stato di conservazione e', nell' insieme, mediocre; sono state rilevate tracce, pur minime, di infiltrazione d'acqua e segni di umidita' di risalita.

La pavimentazione e' in piastrelle di gres - porcellanato. Si evidenzia che il garage ha una larghezza appena sufficiente ovvero mt 2,55 / 2,57 (minimo previsto dal regolamento edilizio mt 2,50)

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava occupato dal proprietario esecutato.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA - VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO), prevede il lotto in descrizione inserito in " SOTTOZONA AGRICOLA E4 - NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI "

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia, non si riscontra agli atti del comune uno specifico rilascio di provvedimento autorizzato riferito al corpo garage.

Si constata invece che il corpo garage viene dato per esistente e quindi legittimato con la pratica edilizia n. 3287 del 1987 e rilascio del permesso di agibilita' n. 3287 del 15.04.1989; tale pratica era comunque riferita all'ampliamento e ristrutturazione di fabbricato artigianale esistente con al piano terra un ufficio, quattro garage e una officina. Tale progetto ha legittimato gli uffici al piano primo.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, considerato che l'impianto termico non e' stato realizzato, tale procedura non e' necessaria.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli :

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Nessuna avente rilievo sostanziale.

VALORE DI PERIZIA EURO 7.248,00 (mq 12,08 x 600,00 euro / mq)

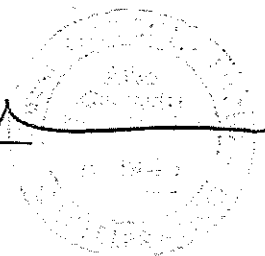
ARROTONDATO PER DIFETTO AD EURO 7.000,00

(euro settemila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA



telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

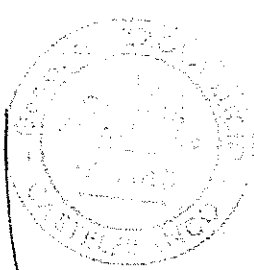
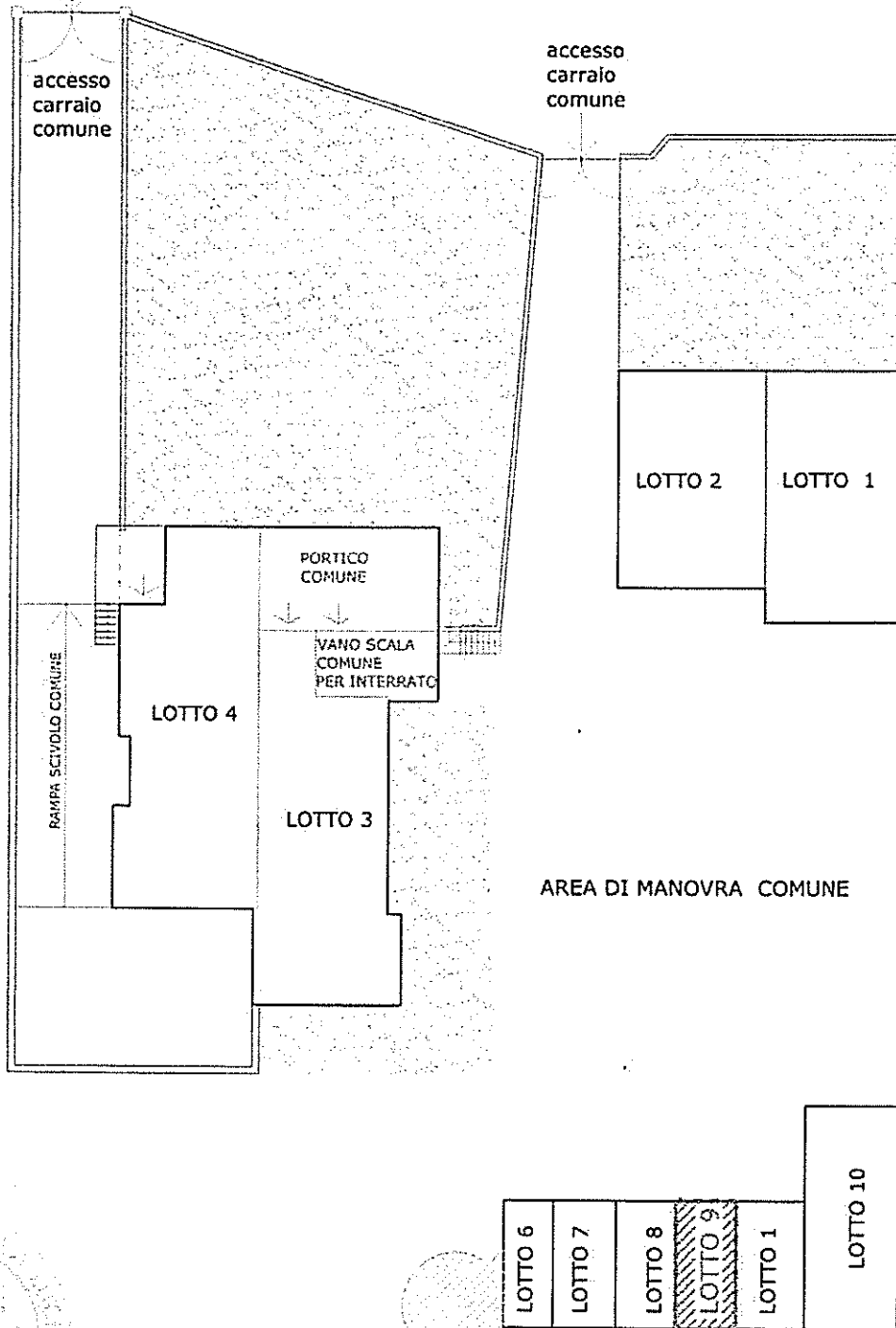
Allegati:

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

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato subalterni
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
All. doc.	7	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	8	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	9	Documentazione fotografica
All. doc.	10	Concessioni e progetti autorizzati
All. doc.	11	Certificato di destinazione urbanistica

PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Mazzorato Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1912

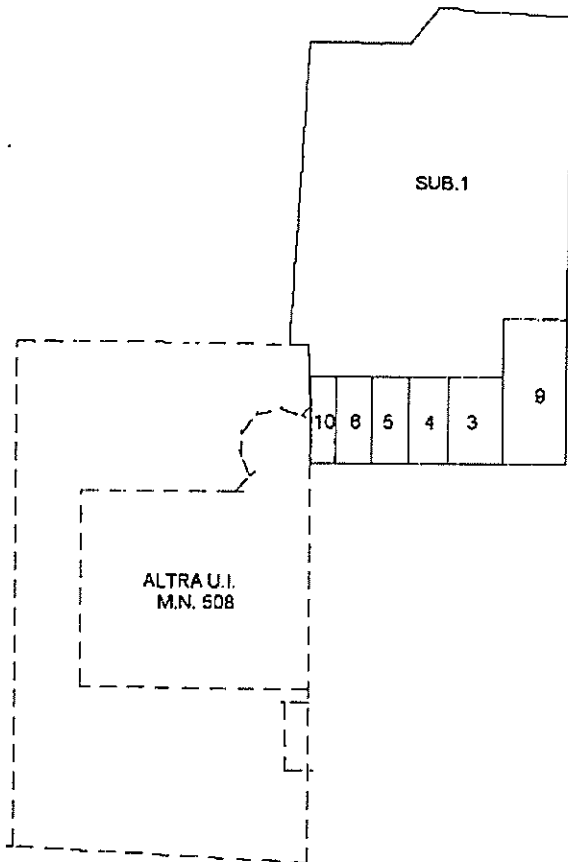
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Resana
Sezione: A Foglio: 7 Particella: 61

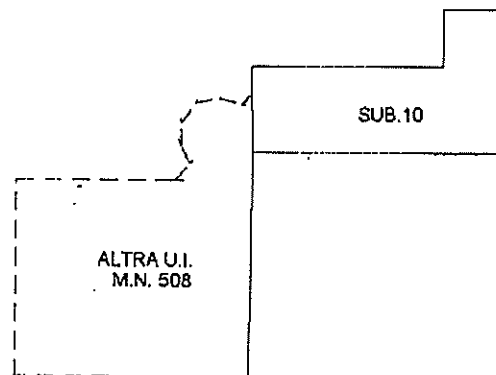
Protocollo n. 000346463 del 25/06/2003
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 10

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

a carico della ditta:

-
-
-
-

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

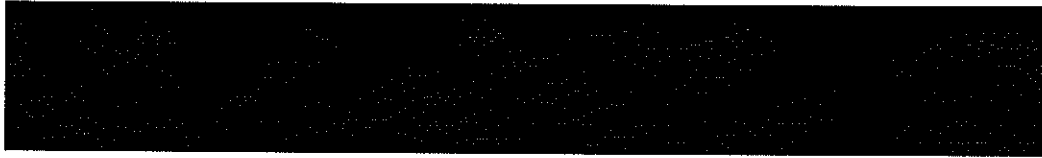
-
-
-

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di ¼ ciascuno indiviso

-
-
-
-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A.2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni esecutati e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni esecutati sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61. sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carroia e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni esecutati.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 10

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 3)

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate: ditta proprietaria per la quota di ¼ ciascuno indiviso

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 9 CAT. C2 – CL 2 – mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 1 – scoperto di mq 402 comune a N.07 LOTTI

particella 376 – accesso carralo e pedonale di mq 93 comune a n. 07 LOTTI

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di unità immobiliare ad uso magazzino con area scoperta comune.

L'unità immobiliare è situata al piano terra; confina a est e sud con proprietà di terzi, a ovest con il sub 3, a nord con il sub 1 ovvero l'area scoperta

(Vedi estratto di mappa all. n. 2).

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di DONAZIONE in data 16 febbraio 1987, repertorio n. 85.236, notaio dr. SILVANO GIRARDI con studio in Castelfranco veneto , registrato a Castelfranco veneto il 05 marzo 1987)

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE ESECUTATO (vedi all. 7 rappresentazione rilievo immobili)

Il magazzino e' costituito da unico vano a forma rettangolare. Attualmente e' utilizzato da uno solo dei proprietari ovvero il sig. [REDACTED] la struttura e' in calcestruzzo di cemento con solaio in latero-cemento. Le pareti non sono intonacate.

Il vano accessorio e' dotato di un basculante in lamiera. L' altezza rilevata e' di mt 2,55 circa. E' presente un punto di illuminazione interna.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di mq 41,60 circa mentre la superficie utile, ovvero rilevata al netto delle murature, misura mq 35,50 circa.

Rispetto al centro storico di Resana, l' immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Il corpo di fabbrica, sentito l'esecutato, non e' allacciato in forma autonoma alla rete dell' ENEL; alla data del rilievo i garage sono collegati all' energia elettrica usufruendo dei contatori di altri fabbricati in proprieta' a terzi; si dovra' pertanto predisporre idoneo allacciamento direttamente sull'area di corte comune (particella 61 sub.1) a nord dei garage e "uscire" con il cavidotto in strada comunale via Fratta .

Nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l' ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Non e' attuabile, sia dal punto di vista normativo sia dal punto di vista della fattibilita', ampliare il corpo di fabbrica in descrizione.

Grado di manutenzione e conservazione

La vetusta' dell'immobile e' di circa 33 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, e' avvenuta tra il 1980 e 1981.

Lo stato di conservazione e', nell' insieme, mediocre; sono state rilevate tracce, pur minime, di infiltrazione d'acqua e segni di umidita' di risalita.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, risultava occupato solo dal sig. [REDACTED] con accordo di tutti i fratelli.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO), prevede il lotto in descrizione inserito in " *SOTTOZONA AGRICOLA E4 – NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI* "

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia, non si riscontra agli atti del comune uno specifico rilascio di provvedimento autorizzato riferito al corpo garage / magazzino.

Si constata invece che suddetto corpo di fabbrica viene dato per esistente e quindi legittimato con la pratica edilizia n. 3287 del 1987 e rilascio del permesso di agibilita' n. 3287 del 15.04.1989; tale pratica era comunque riferita all'ampliamento e ristrutturazione di fabbricato artigianale esistente con al piano terra un ufficio, quattro garage e un' officina. Tale progetto ha legittimato gli uffici al piano primo.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, considerato che l'impianto termico non e' stato realizzato, si dichiara che la elaborazione dell' attestato di prestazione energetica non e' necessario.

VINCOLI URBANISTICI

Sono stati rilevati i sotto riportati vincoli :

- Vincolo di destinazione d'uso del 05.01.1980 n. 54.127 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 23.01.1980 al n. 207. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Atto d'OBBLIGO del 28.04.1987 n. 86.338 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 15.05.1987 al n. 394. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 59 e 60.
- Convenzione edilizia del 24.12.1987 n. 89.214 di rep. Notaio Silvano Girardi di Castelfranco veneto registrato a Castelfranco veneto il 11.01.1988 al n. 44 mod. II. Interessa le aree al catasto terreni foglio 7 particella 61.

11) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Sono state riscontrate difformità prospettiche, precisamente:

- Un foro realizzato sul lato ovest
- Il portone di accesso spostato rispetto a quanto rilevato nel progetto autorizzato

SANABILE previo versamento della sanzione amministrativa di euro 516,00.

di conservazione dell'edificio e per la maggior difficoltà all' accesso (tramite automobile o simile) essendo in aderenza ad una muretta di recinzione.

VALORE DI PERIZIA EURO 15.503,60 (mq 27,44 x 565,00 euro / mq)

A detrarre la SANZIONE AMMINISTRATIVA di euro 516,00

Pratica amministrativa per la sanatoria edilizia euro 800,00

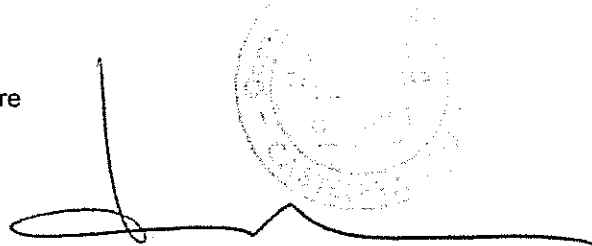
VALORE FINALE DI PERIZIA EURO 14.187,60

ARROTONDATO PER DIFETTO AD EURO 14.000,00

(euro quattordicimila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

Allegati:

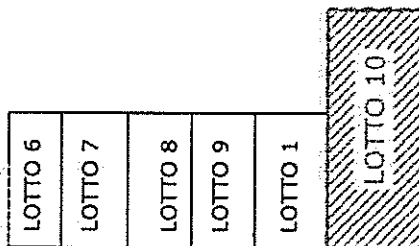
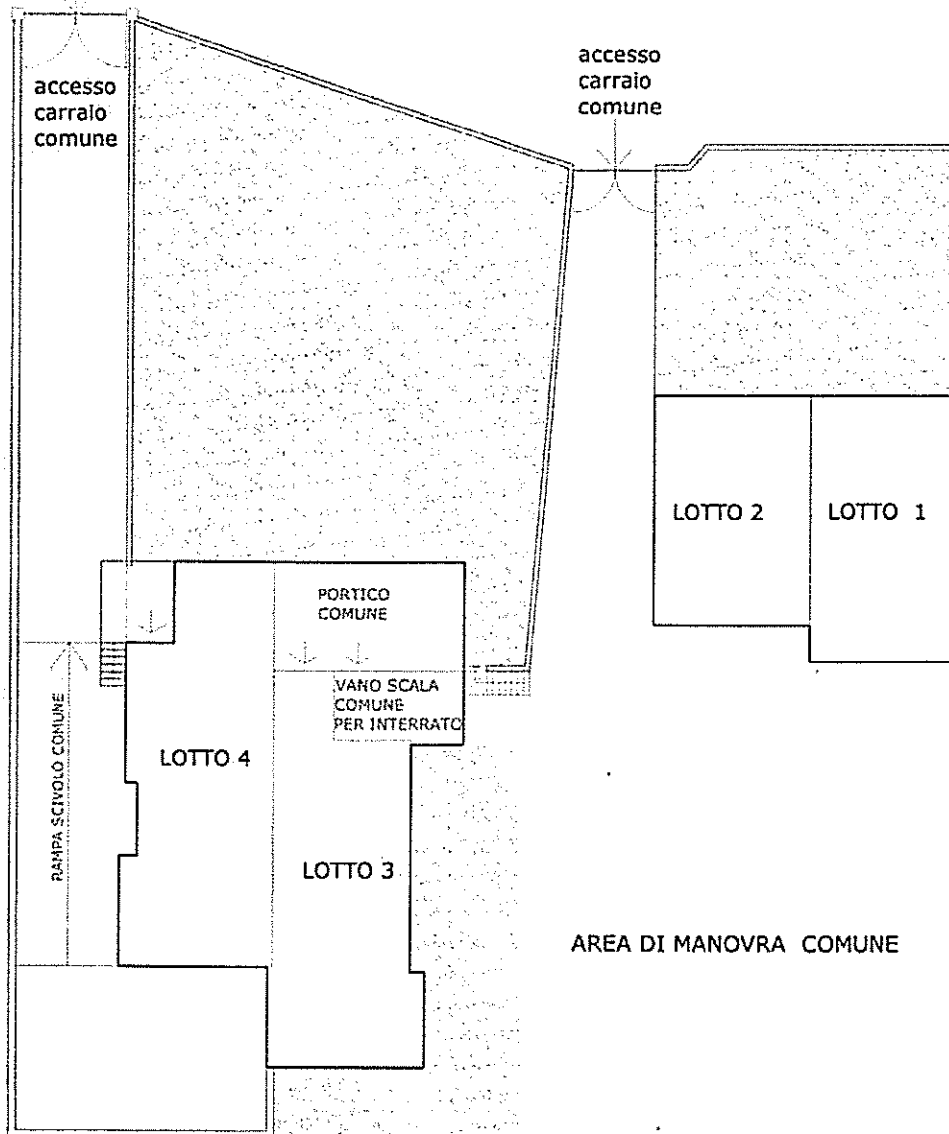
- *Avviso d'asta*

- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato subalterni
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
All. doc.	7	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	8	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	9	Documentazione fotografica
All. doc.	10	Concessioni e progetti autorizzati
All. doc.	11	Certificato di destinazione urbanistica

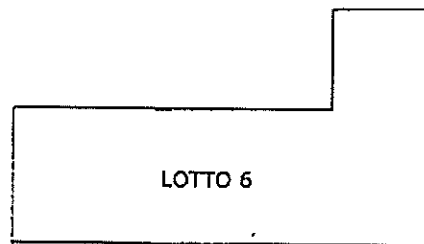
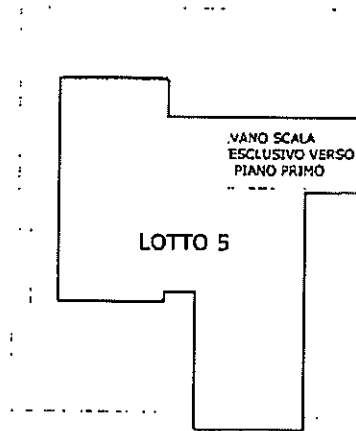
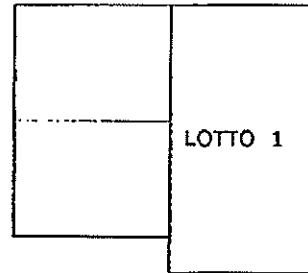
PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE



PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1 : 300

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

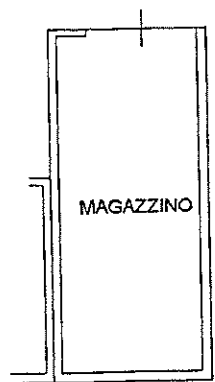


1148164 - Richiedente

Dichiarazione protocollo n. 000346463 del 25/06/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Resana	
Via Fratta	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mazzorato Franco
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Treviso
Particella: 61	N. 1912
Subalterno: 9	

Ufficio del Territorio
CANTIERI FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
TREVISO

Scala 1:200



ALTRA U.I.

PIANTA PIANO TERRA H.250

10 metri



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 11

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

[REDACTED]

a carico della ditta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale
tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

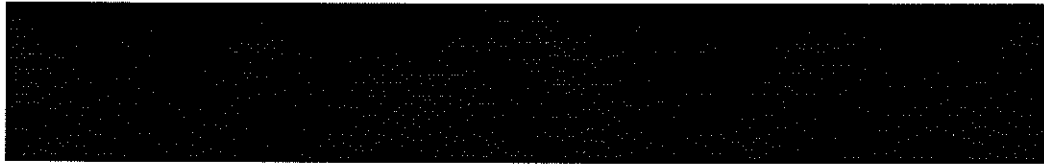
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di ¼ ciascuno indiviso

-
-
-
-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

-



Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015, alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni eseguiti e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali ail. 1)

I beni eseguiti sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carroia e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprietà indivisa PER ¼. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carralo e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprietà indivisa PER ¼. [REDACTED]

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sig. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 11

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

ditta proprietaria per la quota di 1/1

[REDACTED]
Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

- particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(nel certificato/relazione notarile del dr. Diliberto la superficie è erroneamente riportata in mq 5.835)
- particella 263 porzione (da frazionare) di mq 1.327 catastali

lotto di complessivi mq 7.212 catastali

- prima della istanza di agibilità, il corpo di fabbrica dovrà essere censito al N.C.E.U. (catasto fabbricati)
- In visura catastale si rileva che la particella 263 è intestata al precedente proprietario sig. [REDACTED] pertanto sarà necessario procedere con una istanza di allineamento sulla base della nota di voltura a suo tempo inoltrata (vedi atto di provenienza)

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Si tratta di un lotto di terreno con sovrastante corpo di fabbrica in corso di costruzione.

Il lotto confina a nord con le particelle 636 e 851, a est con il canale demaniale, a sud con la particella 263 b (da frazionare) e 106, a ovest con le particelle 88, 94, 95.

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

Il bene e' pervenuto all'esecutato con atto di compravendita notaio dott. LUIGI TASSITANI di Castelfranco veneto, in data 15.04.1996 rep. 131116 registrato a Castelfranco veneto il 06.05.1996 al n. 403 mod. I.

(All. n. 3)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE ESECUTATO (vedi all. 4 rappresentazione rilievo immobili)

ABITAZIONE

Dati rilevati sul posto.

Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta considerevole pari a mq 494,00 circa.

Il volume dell'involucro edilizio misura mc 2.956,50 circa.

La superficie utile autorizzata sviluppa mq 708,00 circa di cui :

abitazione piano terra / piano primo mq 491,00

portico mq 107,50

garage - cantina piano terra mq 109,50

La superficie utile rilevata sviluppa, sostanzialmente, la medesima quantità rispetto all'autorizzato.

Vi sono due livelli fuori terra; non c'è il piano interrato.

SI EVIDENZIA CHE IL CORPO DI FABBRICA E' ALLO STATO GREZZO AVANZATO CON FINITURA DEI PAVIMENTI IN ALCUNI LOCALI DEL PIANO TERRA E DEL PIANO PIANO PRIMO.

I materiali rilevati nella costruzione sono:

- Muratura perimetrale in termo-laterizio dello spessore complessivo di cm 43-46 circa.
- Muratura di spina (muratura portante interna) in laterizio dello spessore complessivo di cm 25-27 circa.
- Tutta la muratura perimetrale è rivestita all'esterno con mattoni a faccia vista.
- Intonaci interni ed esterni in malta di calce e cemento.
- Solai in legno nella composizione classica ovvero travi e tavolato.
- Pareti divisorie in laterizio intonacato.
- Alcuni locali del piano terra sono dotati di pavimento; nello specifico terrazzo battuto con semina alla veneziana.
- La maggior parte dei locali invece sono già dotati di massetto pronto alla posa dei pavimenti.
- Il manto di copertura è in coppi tradizionali.
- Gli impianti termo-idraulico e elettrico sono in corso di completamento.
- Non vi sono serramenti interni ed esterni. (Le forometrie sono protette con nylon fissato alle pareti).
- La pilastatura dei portici è rivestita con mattoni a faccia vista.
- Grondaie e pluviali in rame.
- Davanzali in marmo.

CORPO DI FABBRICA ACCESSORIO STACCATO

Vi è un corpo accessorio, staccato dal principale, posizionato sul lato est del lotto, nascosto da una siepe e recinzione in rete metallica.

Si tratta di piccolo fabbricato avente superficie coperta di mq 11,20 circa con un volume di mc 25,00 circa. Sviluppa un solo livello fuori terra. Non c'è il piano interrato.

- Il pavimento è in cotto (clinker).
- Il solaio è in legno con manto di copertura in coppi.
- La muratura è rivestita con mattoni a faccia vista, spessore cm 13 circa.
- Davanzali in marmo.
- Tetto tradizionale, a due falde.
- Grondaia e pluviali in rame.

L'uso preposto è a legnaia - magazzino, deposito attrezzi da giardino.

Non vi sono serramenti e comunque si può considerare completo nelle opere essenziali per l'uso preposto.

MANUFATTI ACCESSORI ALL'INTERNO DEL LOTTO N. 11

Due pozzi d'acqua. La tipologia di costruzione è quella tradizionale delle zone rurali del luogo, rivestiti con mattoni a faccia vista (vedi relazione fotografica specifica)

Vi è una piscina, ancora allo stato grezzo, avente una superficie di mq 153,00 circa; la costruzione è in calcestruzzo di cemento (dimensioni di circa mt 17,00 x mt 9,00). La profondità della piscina è di mt 1,20 circa su un lato e mt 2,20 circa sull'altro lato.

Vi è anche una vasca di raccolta dell'acqua con pedana di accesso e abbeveratoio, il tutto avente una superficie di mq 13,30 circa (mt 3,50 x mt 3,80). La vasca è stata costruita in calcestruzzo di cemento bianco.

RECINZIONE

Sul lato ovest la recinzione è ancora da completare; si tratta di una mura in mattoni pieni avente una parte cieca e sovrastante cordolo in calcestruzzo di cemento bianco. Si ritiene che sovrastante al tratto di mura cieco sia stata prevista una ringhiera in ferro. Si evidenzia che il manufatto riveste i caratteri architettonici di un certo rilievo e importanza vista l'estensione, la forma, le dimensioni dell'accesso e la tipologia dei materiali utilizzati. Anno di costruzione tra il 2002 e il 2003.

Lungo il tratto di recinzione, lato ovest, sono stati piantumati pioppi cipressini in doppia fila parallela a via Fratta. Sul lato est è stata realizzata una recinzione con pali in calcestruzzo e rete metallica plastificata con altezza superiore a 2,00 mt; su questo tratto, la recinzione è stata arretrata rispetto all'argine del corso d'acqua di circa 3,25 / 3,50 mt al fine di consentire gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione del corso d'acqua.

SI EVIDENZIA CHE L'ARRETRAMENTO È PREVISTO DAI CONSORZI DI BONIFICA IN 4,00 MT.

L'accesso al lotto avviene da via Fratta. La tipologia e dimensione dell'accesso è la stessa del lotto n. 12.

Sul lato nord esiste una recinzione in calcestruzzo di cemento (parte cieca) e sovrastante rete metallica plastificata; sul lato sud non vi sono manufatti di recinzione.

L'abitazione dispone di ampia superficie pavimentata con getto di calcestruzzo di cemento e rete di scarico delle acque piovane. Viene prevista una pavimentazione di finitura in cubetti di porfido.

Rispetto al centro storico di Resana, l'immobile esecutato si trova a sud/ovest, in aperta campagna, a est della strada comunale via Fratta. Questo tratto di strada è una diramazione di via Fratta che corre più a nord.

In via Fratta vi è la linea ENEL dell'energia elettrica; non è presente il GAS METANO, l'ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

È possibile ampliare l'esistente corpo di fabbrica ai sensi della legge regionale n. 32 del 2013 detta "PIANO CASA 3"; ciò a condizione sia prima definita la pratica edilizia a sanatoria in corso ovvero sia versata la sanzione amministrativa (oltre 150.000,00 centocinquanta mila euro) richiesta dal comune e mai quietanzata dall'esecutato; non risultano pagate la seconda, terza e quarta rata degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Esiste comunque una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento.

Si ritiene che l'ampliamento sia possibile solo teoricamente in quanto l'esistente corpo di fabbrica costituisce già un considerevole involucro edilizio. Aggiungere altro volume, oggettivamente appare difficile, inopportuno e non conveniente. Fatto salvo altro uso diverso da quello residenziale.

Il lotto in descrizione è stato perimetrato a sud ipotizzando il confine a mt 5,00 dal lato sud della piscina. Ciò comporta un frazionamento della particella 263.

Grado di manutenzione e conservazione

ABITAZIONE

La vetustà dell'immobile è di circa 15 anni. La costruzione al grezzo del corpo di fabbrica, ex novo, è avvenuta tra il 2000 e il 2002.

Lo stato di conservazione, pur a distanza di 12-13 anni dalla costruzione, è ancora buono. Non sono state rilevate tracce di infiltrazione d'acqua o segni di umidità di risalita o altro ancora degno di nota. Si ritiene comunque che le attuali condizioni, ripeto pur soddisfacenti, siano destinate a peggiorare se non si interviene con opere di completamento e finitura.

CORPO ACCESSORIO STACCATO – MAGAZZINO

Sostanzialmente il fabbricato è completato. Lo stato di conservazione e manutenzione è normale.

CORPO ACCESSORIO – PISCINA

Costruita nel periodo 2003 – 2005. Lo stato di manutenzione è scadente. Risente della mancata finitura per quanto riguarda le parti in calcestruzzo esposte agli agenti atmosferici. La profondità della vasca supera mt 1,50 e risulta piena d'acqua; lo stato di degrado è dovuto soprattutto alla mancanza del rivestimento in piastrelle o materiale isolante idoneo a proteggere da un'azione di degrado anche statico.

Considerato che sul lato ovest il lotto non è chiuso da cancelli o recinzioni, si ritiene che la vasca d'acqua rappresenti un pericolo per il libero accesso a fabbricati e manufatti soprattutto da parte di minorenni.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il corpo di fabbrica in descrizione, nel giorno del sopralluogo, non risultava occupato in quanto in corso di costruzione. Si precisa che l'esecutato ne ha comunque il possesso.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 8)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO), prevede il lotto in descrizione inserito in " *SOTTOZONA AGRICOLA E4 – NUCLEI AGRICOLI RESIDENZIALI* "

Per quanto riguarda invece la legittimità edilizia, si riscontrano agli atti del comune i sotto riportati provvedimenti autorizzativi :

- Concessione edilizia n. 4156 del 14.05.1995
- Permesso di costruire in sanatoria n. 6346 del 06.10.2007

Il permesso sopra citato è decaduto per decorrenza dei termini nel completamento dei lavori in sanatoria; pertanto si dovrà ripresentare istanza di nuovo permesso a costruire per la definizione della pratica edilizia.

Inoltre, non è stata versata la sanzione amministrativa di 150.000,00 euro (centocinquanta mila euro) richiesta dal comune oltre alle tre rate riferite agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al costo di costruzione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che trattandosi di un corpo di fabbrica in corso di costruzione, non si è soggetti alla elaborazione dell' Attestato di prestazione Energetica .

11) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità e abusi edilizi.

CORPO DI FABBRICA STACCATO - magazzino o ricovero attrezzi

Fabbricato completamente abusivo; da demolire in quanto ricadente nella fascia di rispetto dei 10,00 mt dalla roggia demaniale

NON SANABILE (da demolire)

MANUFATTO ACCESSORIO PISCINA

Completamente abusiva

SANABILE - previo versamento di sanzione amministrativa di euro 516,00

VASCA PER LA RACCOLTA ACQUA

Completamente abusiva

SANABILE – previo versamento di sanzione amministrativa di euro 516,00

RECINZIONE LUNGO VIA FRATTA

Completamente abusiva

SANABILE – previo versamento di sanzione amministrativa di euro 516,00

RECINZIONE LUNGO IL CORSO D'ACQUA (lati est e sud)

Completamente abusiva –

da demolire per ubicazione dall' argine della roggia demaniale a distanza inferiore a quelle prescritta dai regolamenti vigenti – distanza minima mt 4,00

NON SANABILE (da demolire)

MANUFATTI ESTERNI – n. 02 POZZI – PAVIMENTAZIONI IN CLS OTTAGONALI SUI LATI NORD

SANABILE – previo versamento di euro 516,00

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 5/6 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 studi tecnici di progettisti professionisti che operano nella zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare 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; si evidenzia che le superfici sono state rilevate al lordo delle murature; per quanto riguarda lo stato di avanzamento dei lavori si ritiene che le opere fin'ora eseguite si possano quantificare nel 65 % di quelle necessarie per ottenere il certificato di agibilità.

ABITAZIONE piano terra	MQ 253,50 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 253,50
ABITAZIONE piano primo	MQ 386,40 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 386,40
PORTICO	MQ 107,50 X COEFFICIENTE 0,60 = MQ 64,50
POGGIOLI	MQ 28,00 X COEFFICIENTE 0,30 = MQ 8,40
GARAGE - CANTINA (lato est)	MQ 133,00 X COEFFICIENTE 0,50 = MQ 66,50

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = MQ 779,30 circa

VALORE STIMATO A MQ, EURO 565,00 arrotondato per difetto

Derivante dal valore medio del nuovo, praticato in loco, pari ad euro 1.750,00 a mq per immobili simili, vista la tipologia e le finiture realizzate, detratto del 15 % per la vetustà dell'edificio ivi compreso un maggior degrado per l'opera non finita, di un ulteriore 35 % per la particolare congiuntura economica del momento, di un ulteriore 10 % per la particolare e consistente volumetria che "limita" la commerciabilità del bene a pochi, di un ulteriore 35 % per lo stato avanzamento dei lavori. (si ritiene che le opere fin'ora eseguite si possano quantificare nel 65 % di quelle necessarie per ottenere il certificato di agibilità).

VALUTAZIONE MANUFATTI / ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

ELENCAZIONE

A. VASCA RACCOLTA ACQUA MQ 13,45 CIRCA

B. PISCINA MQ 153,00 CIRCA

C. RECINZIONE LATO OVEST MT 100,00 CIRCA

D-E. AREA SCOPERTA (catastale) MQ 6.200,00 circa (pavimentati per 1063 mq con rete acque reflue)

Dalla superficie catastale del lotto viene detratta la superficie coperta dell'abitazione, della piscina, della vasca, della strada di uso pubblico lato ovest).

Nella valutazione dell'area scoperta si considera anche la costruzione della pavimentazione in calcestruzzo di cemento e la rete di scarico delle acque reflue.

(mq 7.212 – SUPERFICIE COPERTA ABITAZIONE 494,00 – STRADA 350,00 – PISCINA 153 – VASCA 13,30) = 6.201,70 mq di cui 1063 mq pavimentati

STIMA (PER I MANUFATTI SI VALUTA IL COSTO DI COSTRUZIONE ridotto al 70% per il degrado)

A. MQ 13,45 X EURO 260,00 / MQ X 0,70 = EURO 2.447,90

B. MQ 153,00 X EURO 115,00 / MQ X 0,70 = EURO 12.316,50

C. MT 100,00 X EURO 180,00 / MT X 0,70 = EURO 12.600,00

D. MQ 1.063 X EURO 20,00 / MQ = EURO 21.260,00 (area pavimentata in cls)

E. MQ 5.138,70 X EURO 9,00 / MQ = EURO 46.248,30

SOMMANO COMPLESSIVE = EURO 94.872,70

RIEPILOGO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

- ABITAZIONE CORPO DI FABBRICA MQ 779,30 X EURO 565,00/MQ ... = EURO 440.304,50
- MANUFATTI / ACCESSORI = EURO 94.872,70
- SOMMANO COMPLESSIVE EURO 535.177,20

VALORE DI PERIZIA EURO 535.177,20

A DETRARRE I COSTI PER LEGITTIMARE IL FABBRICATO

(si tratta di calcoli approssimativi sulla base di importi determinati nel 2007 e da aggiornare)

- COMPETENZE PROFESSIONALI PER PRATICA EDILIZIA A SANATORIA EURO 2.600,00
- SPESE PER DEMOLIZIONE DEL CORPO STACCATO (MAGAZZINO) EURO 3.200,00
- SPESE PER DEMOLIZIONE RECINZIONE LATO EST E SUD mt 195 circa EURO 5.000,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA DA VERSARE AL COMUNE (anno 2007) EURO 150.000,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA PER GLI ABUSI RILEVATI EURO 2.064,00
- ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE (anno 2007)..... EURO 15.000,00#
- DIRITTI DI SEGRETRIA, MARCHE DA BOLLO, SPESE TCNICHE EURO 500,00

calcolati in misura doppia ai sensi di legge (ritardato pagamento oltre i 60 giorni)

SOMMANO COMPLESSIVE EURO 178.364,00

VALORE FINALE DI PERIZIA

EURO 535.177,20 - EURO 178.364,00 = EURO 356.813,20

ARROTONDATO PER ECCESSO AD EURO 357.000,00

(euro trecentocinquantasettemila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 - 049.940.20.60 - fax 049.597.53.39

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

Allegati:

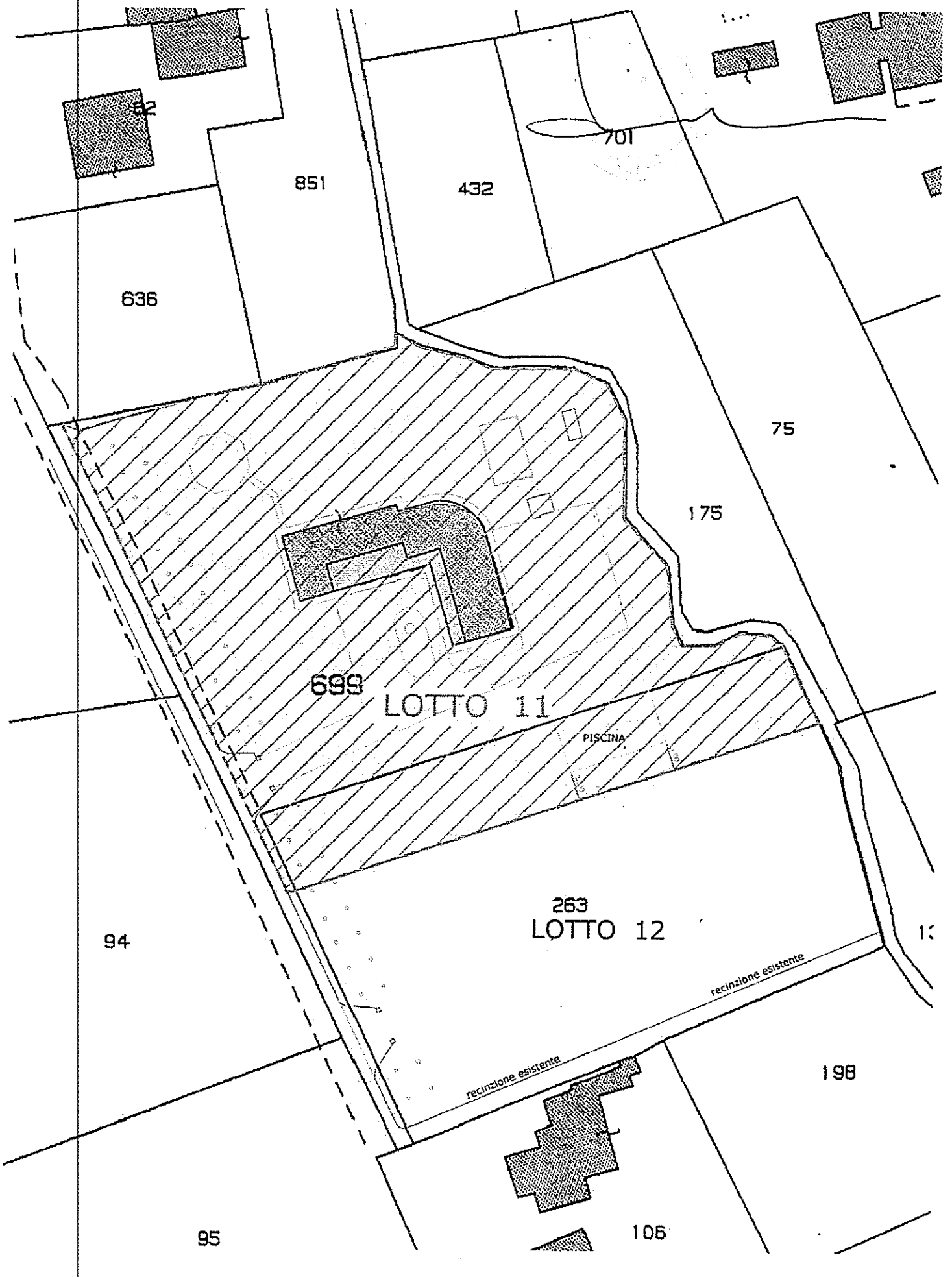
- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto mappa catastale
All. doc.	3	Atto di provenienza
All. doc.	4	Elaborati grafici - rilievo
All. doc.	5	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.
All. doc.	6	Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie
All. doc.	7	Documentazione fotografica
All. doc.	8	Concessioni e progetti autorizzati
All. doc.	9	Certificato di destinazione urbanistica

PLANIMETRIA

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

NON IN SCALA



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 709 del 2010

G.E. Dr. ANDREA VALERIO CAMBI

LOTTO N. 12

UDIENZA DEL 17.06.2015

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da :

a carico della ditta:

-
-
-
-

IN QUALITA' DI PROPRIETARI CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

si premette che nel 2013 l'agenzia del territorio ha proceduto con diverso identificativo catastale

tutti i beni sono in via Fratta

ditta proprietaria per la quota di 1/3 ciascuno indiviso

-
-
-

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 1 area scoperta di mq 1.113

ditta proprietaria per la quota di ¼ ciascuno indiviso

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 1 area urbana di mq 402

particella 61 sub 9 CAT. C2 - CL 2 - mq 35 RC EURO 66,88

particella 61 sub 10 CAT. A10 - CL U - vani 6,00 RC EURO 1.254,99

particella 378 sub 1 area urbana di mq 6

particella 378 sub 2 CAT. A3 - CL 2 - vani 4,00 RC EURO 216,91

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 376 di mq 93

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 3 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,00 RC 477,72

particella 59 sub 7 CAT. C 6 - CL U - mq 15 RC 44,16

particella 61 sub 4 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 699 di mq 5.885 ente urbano (area con fabbricato in corso di costruzione)

(n.b. - nel certificato e relazione notarile dr. Diliberto la superficie e' riportata erroneamente in mq 5.835)

particella 263 di mq 5.393 seminativo

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 4 CAT. A2 - CL 2 - vani 3,00 RC 286,63

particella 59 sub 8 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 61 sub 6 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 59 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 5,50 RC 525,49

particella 59 sub 6 CAT. C 6 - CL U - mq 25 RC 73,60

particella 61 sub 5 CAT. C 6 - CL U - mq 14 RC 41,21

ditta proprietaria per la quota d 1/1

• 

Comune di RESANA - N.C.E.U. sezione A Foglio 7

particella 61 sub 3 CAT. C6 - CL U - mq 14 RC 41,21

particella 379 sub 1 area urbana di mq 177 (particella variata nel 2013)

particella 379 sub 2 CAT. A 2 - CL 2 - vani 7,00 RC 668,81 (particella variata nel 2013)

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA , iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale esperto stimatore con specifico decreto di nomina e verbale di giuramento del 16 gennaio 2015, dal sig. G.E. dr. Andrea Valerio Cambi.

L'udienza e' stata fissata il 17.06.2015 , alle ore 10,30.

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 e fonti di informazione
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si e' proceduto al sopralluogo preliminare presso le unita' immobiliari in data sabato 31 gennaio 2015, un secondo sopralluogo e rilievi giovedì 12 febbraio 2015, un terzo in data venerdì 27 febbraio 2015; quest'ultimo anche alla presenza del custode giudiziario dott. Berti nel primo sopralluogo. Sono stati visitati e rilevati tutti i beni esecutati e sottoscritto verbale di visita.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI (Vedi visure catastali all. 1)

I beni esecutati sono suddivisibili in N. 12 lotti ovvero :

LOTTO 1

Proprieta' esclusiva del sig. XXXXXXXXXX

ABITAZIONE particella 377 sub 2

GARAGE particella 61 sub 3

AREA URBANA particella 377 sub 1 esclusivo

AREA URBANA particella 61 sub 1 - scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a N. 07 LOTTI

LOTTO 2

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

ABITAZIONE particella 378 al N.C.T. e N.C.E.U.

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 3

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 2

GARAGE particella 59 sub 6

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 4

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 3

GARAGE particella 59 sub 7

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 5

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE particella 59 sub 4

GARAGE particella 59 sub 8

AREA SCOPERTA particella 59 sub 1 pro quota (1/3 indiviso)

LOTTO 6

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

UFFICI particella 61 sub 10

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 7

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella sub 61 sub 6

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 8

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 5

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 9

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

GARAGE particella 61 sub 4

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 10

Proprieta' indivisa PER ¼ [REDACTED]

MAGAZZINO particella 61 sub 9

AREA URBANA particella 61 sub 1 – scoperto comune a N.07 LOTTI

AREA URBANA particella 376 – accesso carraio e pedonale comune a n. 07 LOTTI.

LOTTO 11

Proprieta' esclusiva del sig. [REDACTED]

ABITAZIONE

particella 699 fabbricato in corso di costruzione

particella 263 porzione

LOTTO 12

Proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

TERRENO particella 263 porzione

Tutti i lotti sopra descritti, sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita datati 19.06.2009 con i quali i sigg. [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto ai rispettivi coniugi, i beni eseguiti.

Si rileva che i contratti sottoscritti prevedono di effettuare il saldo e il rogito notarile entro la data del 20.06.2012.

Si ritiene pertanto che tali negozi giuridici siano privi di efficacia e validità per decorrenza dei termini e obblighi contrattuali.

LOTTO 12

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Vedi planimetrie catastali all. 2)

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

ditta proprietaria per la quota d 1/1

- [REDACTED]

Comune di RESANA - N.C.T. Foglio 7

particella 263/a porzione di mq 4.066 catastali (da frazionare)

- in visura catastale si rileva che la particella 263 e' intestata al precedente proprietario sig. [REDACTED] pertanto sarà necessario procedere con una istanza di allineamento sulla base della nota di voltura a suo tempo inoltrata (vedi atto di provenienza)

4) DESCRIZIONE DEI CONFINI

Il lotto confina a nord con la particella 263/a (da frazionare), a est con un corso d'acqua demaniale, a sud con le particelle 106 e 198, a ovest con la particella 699 ovvero via Fratta.

(Vedi estratto di mappa all. n. 2)

5) ATTO DI PROVENIENZA

Il bene e' pervenuto all'esecutato con atto di compravendita notaio dott. LUIGI TASSITANI di Castelfranco veneto in data 15.04.1996, rep. 131116 registrato a Castelfranco veneto il 06.05.1996 al n. 403 mod. I.

(All. n. 5)

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato n. 6

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 20 gennaio 2015 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02 febbraio 2015.

In data 03 febbraio 2015, e' stata effettuata anche una verifica all' Agenzia delle entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito con esito negativo.

8) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE ESECUTATO (vedi all. 4 rappresentazione rilievo immobili)

Si tratta di un lotto di terreno con forma sostanzialmente regolare e rettangolare. L'appezzamento e' recintato sui lati est, sud e ovest.

Il lotto ha un accesso esistente sul lato ovest ovvero dalla strada comunale di via Fratta.

La dimensione e tipologia dell'accesso e' la stessa del lotto n. 11.

In particolare, sul lato ovest la recinzione e' ancora da completare; si tratta di una mura in mattoni pieni, costruita tra il 2002 e il 2003 (testimonianza del proprietario), avente una parte cieca e sovrastante cordolo in calcestruzzo di cemento bianco. Si ritiene che sovrastante al tratto di mura cieco sia stata prevista una ringhiera in ferro. Si evidenzia che il manufatto riveste i caratteri architettonici di un certo rilievo e importanza vista l'estensione, la forma, le dimensioni dell'accesso e la tipologia dei materiali utilizzati.

Lungo il tratto di recinzione, lato ovest, sono stati piantumati pioppi cipressini in doppia fila parallela a via Fratta. Sui lati est e sud e' stata realizzata una recinzione con pali in calcestruzzo e rete metallica plastificata con altezza superiore a 2,00 mt. Su questi due tratti, la recinzione e' stata arretrata rispetto all'argine del corso d'acqua di circa 3,50 mt al fine di consentire gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione del corso d'acqua.

Rispetto al centro storico di Resana, l'immobile esecutato si trova a sud / ovest, in aperta campagna, a sud della strada comunale via Fratta.

Nel tratto interessato di via Fratta non e' presente il GAS METANO, l'ACQUEDOTTO e la rete di FOGNATURA COMUNALE.

Il lotto non e' coltivato. Attualmente e' a prato stabile.

Grado di manutenzione e conservazione

La recinzione in muro e mattoni non e' completata nell'opera. Nel complesso i manufatti, per quanto e' stato costruito, si presentano in mediocri condizioni.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto in descrizione, nel giorno del sopralluogo, non risultava occupato. Si precisa che l'esecutato ne ha comunque il possesso.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA' EDILIZIA - VINCOLI (Vedi all. 5)

Lo strumento urbanistico vigente (PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO), prevede il lotto in descrizione inserito in " SOTTOZONA AGRICOLA E2.2 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RI "

Per quanto riguarda invece la legittimita' edilizia riferita alle recinzioni costruite non si riscontrano autorizzazioni agli atti del comune.

Il lotto NON risulta edificabile.

11) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

La recinzione NON e' stata autorizzata. Da una verifica effettuata con il dirigente dell'ufficio tecnico e' comunque sanabile.

La recinzione (pali in cls e rete metallica) lungo i lati est e sud dovra' essere arretrata a 4,00 mt dall'argine del fosso. Attualmente e' stata rilevata una distanza dall'argine del fosso tra i 3,25 e 3,50 mt.

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

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato e' il mq.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilita' si possono cosi' 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 potenzialita' edificatoria del lotto o residua potenzialita' di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilita' 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 5/6 anni
- La quantita' di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unita' simili)

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

13) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie catastale del lotto misura 4.066 mq. Area da frazionare sul lato nord in quanto la piscina esistente ricade completamente entro la particella 263. Si ritiene giustificato che tale manufatto sia ricompreso nell'ambito del lotto n. 11 del corpo di fabbrica in corso di costruzione.

Dalla superficie catastale del lotto viene detratta la sede stradale ancorche' in proprieta'.

Superficie catastale del lotto: mq 4.066

Superficie occupata dalla strada comunale mq 200 circa (da frazionare)

Lotto oggetto di valutazione estimativa mq 3.866

STIMA (PER I MANUFATTI SI VALUTA IL COSTO DI COSTRUZIONE ridotto al 70% per il degrado)

SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO MQ 3.866 x euro 8,00 /mq = euro 30.928,00

RECINZIONE LATO OVEST MT 45,00 x euro 180,00 x 0,70 = euro 5.670,00

VALORE PERIZIATO EURO 36.598,00

A DETRARRE

- IL COSTO PER LA DEMOLIZIONE DELLA RECINZIONE LUNGO IL FOSSO – LATI EST E SUD EURO 3.000,00
(due operai x 5 giorni x 8 ore x 25,00 euro/ora + spese vive)
- PRATICA EDILIZIA A SANATORIA RECINZIONE TRATTO OVEST .. EURO 850,00

VALORE FINALE DI PERIZIA EURO 36.598,00 – 3.850,00 = EURO 32.748,00

ARROTONDATO PER ECCESSO A EURO 33.000,00 (euro trentatremila)

Castelfranco veneto li, 27 aprile 2015

Il tecnico stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – fax 049.597.53.39

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

Allegati:

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

All. doc. 1 Visure catastali

All. doc. 2 Estratto mappa catastale

All. doc. 3 Atto di provenienza

All. doc. 4 Elaborati grafici - rilievo

All. doc. 5 Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA.

All. doc. 6 Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE – visure ipotecarie

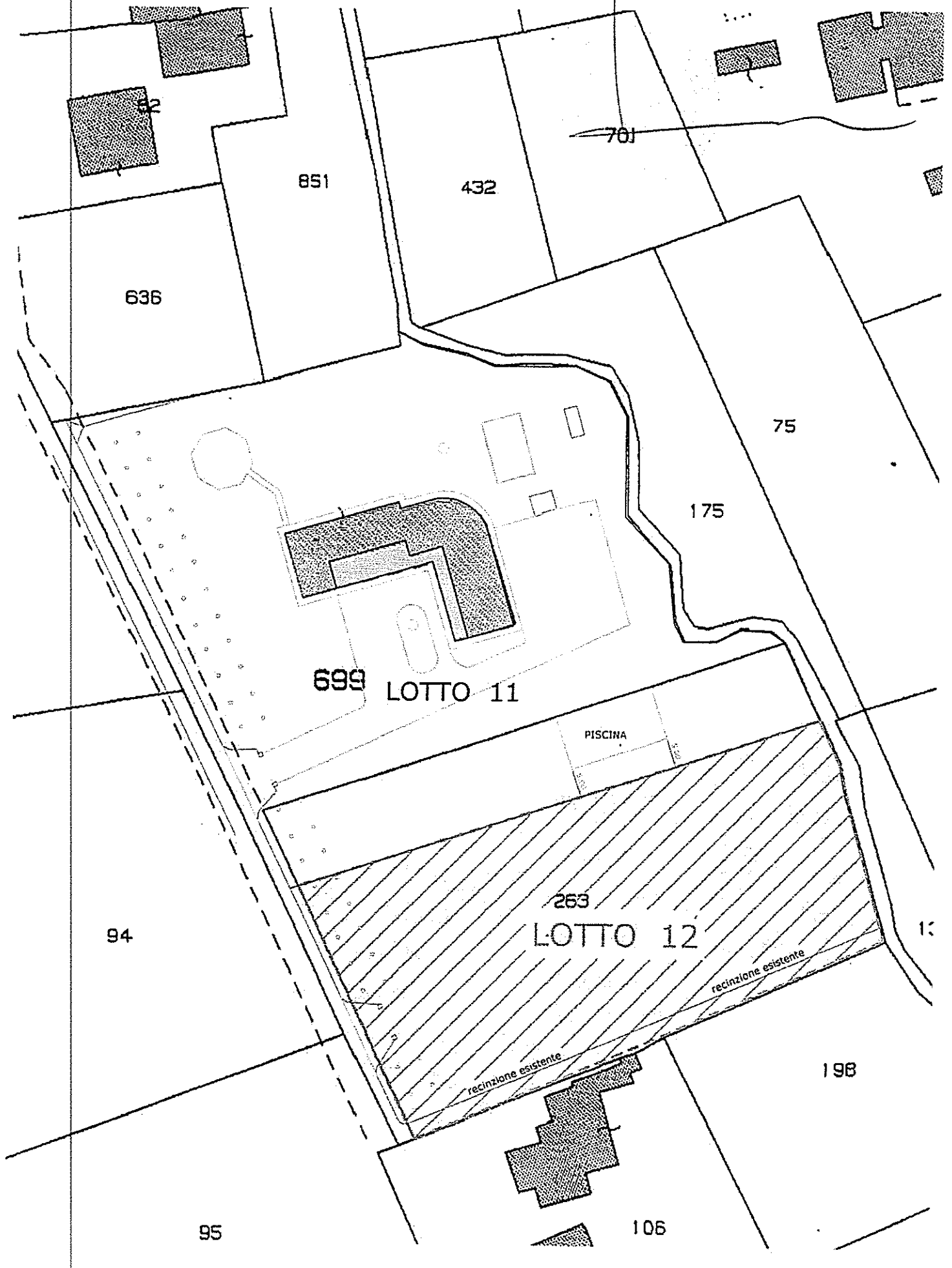
All. doc. 7 Documentazione fotografica

All. doc. 8 Certificato di destinazione urbanistica

PLANIMETRIA

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

NON IN SCALA



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI
Vjs. Tel. (0.90 euro)



I Particella: 699
E=1100