

Studio di Ingegneria e Progettazione

Filippin Ing. Adriano

STUDIO TECNICO: via General Giardino, 6/b - 31017 Paderno del Grappa (TV)
tel. 0423-538336 / 320-0413692
e_mail ingfilippinadriano@aliceposta.it

DOMICILIO FISCALE: via A. De Gasperi, 11 - 31034 Cavaso del Tomba (TV)
c.f. FLP DRN 63L11 A703U
p.iva 02395680269

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 186/2012

promossa da

contro

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - PORZIONE CENTRALE DI SCHIERA EDILIZIA CON SCOPERTO
E ANNESSI SU CORPI STACCATI



SCHEDA SINTETICA

ubicazione: CAERANO DI SAN MARCO (TV), via Piave n°126
catasto fabbricati: foglio 1
particella 964
subalterno 1 - Abitazione - piano T-1-2 - cat. A/3, cl.3; 8 vani, R.C. 557,77 €
subalterno 2 - Pertinenze - piano T - cat. C/6, cl. 1, 80 mq, R.C. 194,19 €
subalterno 3 - B.C.N.C. area scoperta di pertinenza ai sub. 1 e 2 di mq 943
disponibilità: - il sig. [REDACTED]

iscritto all'anagrafe comunale.

proprietà attuale: [REDACTED]

stato di conservazione: PESSIMO

classe energetica: non determinata (sfinita classe energetica G)

Valore di Stima CON OSSERVANZA del provvedimento di demolizione: € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

Valore Pronto Vendita Consigliato al 06/06/2016 CON OSSERVANZA del provvedimento di demolizione:

€ 80.000,00 (euro ottantamila/00)



PERIZIA DI STIMA



Figura 1 - vista da sud dell'abitazione



Figura 2 - vista da nord delle pertinenze oggetto di demolizione parziale



1 - UBICAZIONE

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale e di due annessi ad uso garage e locali accessori posti a sud del fabbricato residenziale, ubicati nel comune di Caerano di San Marco (TV), in via Piave n.126.



Figura 3 - estratto vista aerofotogrammetrica

Il complesso edificato è ubicato in una zona residenziale, prossima al centro di Caerano di San Marco dal quale dista circa 1,50 km e dove sono siti i principali servizi quali supermercati, scuole, ufficio postale, chiesa, banche, negozi e servizi commerciali di vario genere. La conformazione morfologica del terreno circostante è pianeggiante e la zona risulta essere facilmente raggiungibile attraverso la viabilità comunale di Via Piave. (via Piave è una laterale della S.S. 667 alla quale è collegata).

L'immobile dista circa 5,50 Km da Montebelluna (TV) e circa 17,00 Km da Castelfranco Veneto (TV), ossia centri urbani di maggior importanza, che sono facilmente raggiungibili percorrendo rispettivamente la S.S. 248 e la S.S. 667.

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'abitazione e le pertinenze oggetto della presente esecuzione, facente parte di una più ampia schiera edilizia, al Catasto Fabbricati è così censita:

comune di	CAERANO DI SAN MARCO
foglio	1
particella	964
subalterno	1 - Abitazione - piano T-1-2 - categoria A/3, classe 3, 8 vani, R.C. 557,77 €;
subalterno	2 - Pertinenze - piano T - categoria C/6, classe 1, 80 mq, R.C. 194,19 €;
subalterno	3 - B.C.N.C. area scoperta di pertinenza ai sub. 1 e 2 di mq 943.



Gli odierni immobili oggetto di esecuzione sub. 1, sub. 2 e sub. 3 della particella 964, foglio 1, derivano dai seguenti atti di aggiornamento catastale:

- Denuncia di variazione protocollo n. 332947 del 09/09/2003 con la quale sono stati soppressi i mappali 174-670-671-673 e accorpati al mappale 964;
- Accatastamento protocollo n. 469168 del 23/10/2003 che ha generato le entità urbane di cui al sub. 1, sub. 2 e sub. 3 - particella 964;
- Variazione nel classamento protocollo n. TV0367500 del 23/10/2004.

3 - CONFINI DEGLI IMMOBILI

I confini in senso orario degli immobili distinti al Catasto Terreni, Comune di Caerano di San Marco, Foglio 1, mappale 964 (Catasto Fabbricati, particella 964 sub. 1-2-3) sono:

- a nord mappali 1073 e 998 - altra ditta - aree di pertinenza di fabbricati;
- a est mappale 911 - altra ditta - in parte su facciata in aderenza e in parte su area di pertinenza del fabbricato;
- a sud mappale 628 - altra ditta - terreno agricolo;
- a ovest mappale 629 - altra ditta - terreno agricolo;
- mappale 963 - altra ditta - in parte su facciata in aderenza e in parte su area di pertinenza del fabbricato.

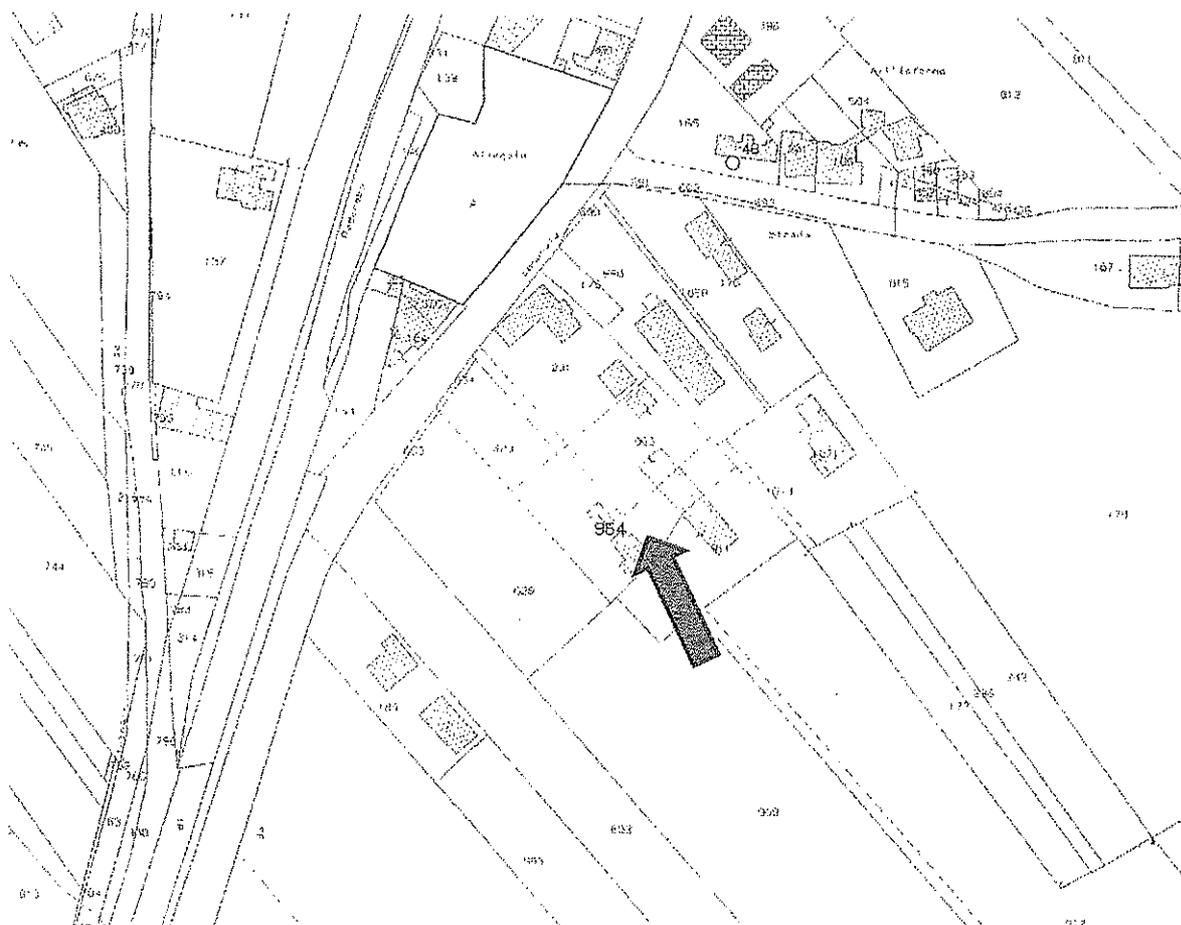


Figura 4 - estratto di Mappa scala 1:2000



4 - DIFFORMITA' NELLE PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria catastale del fabbricato ad uso residenziale corrispondente al mappale 964 sub. 1, depositata presso l'Agenzia del Territorio - catasto Fabbricati con protocollo n. 469168 del 23/10/2003, in base alle disposizioni vigenti in materia catastale, corrisponde allo stato di fatto, tranne per le seguenti difformità che comunque non vanno ad incidere sul classamento degli immobili:

- al piano secondo, nella facciata nord, non c'è la terza finestra a partire da sinistra.

La planimetria catastale degli annessi corrispondenti al mappale 964 sub. 2, depositata presso l'Agenzia del Territorio - catasto Fabbricati con protocollo n. 469168 del 23/10/2003, non corrisponde allo stato di fatto in quanto in epoca recente sono state aggiunte delle incongrue "superfetazioni" quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati, tali da compromettere la tipologia e l'aspetto estetico delle pertinenze costruite in data antecedente al primo settembre 1967.

In data 31/05/2016 alle ore 9,00 è stato effettuato un sopralluogo alla presenza del sottoscritto, del responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Caerano di San Marco Geom. Barichello Gabriele e del suo collega Geom. Lievore Gian Paolo, per la ricostruzione dei fabbricati già censiti e risultanti nella planimetria prof. 469168 del 23.10.2003.

Il forno, la tettoia, il pollaio e il ripostiglio posti ad ovest risultano corrispondenti alle planimetrie catastali ad eccezione della parte finale verso ovest, addossata al forno, in quanto è stata aggiunta una tettoia in ferro e lamiera avente dimensioni m 5,86 x 1,25 hmedia=2,20 m.

Il locale individuato come garage risulta parzialmente demolito sulla parte sud-est (è stata eliminata l'ultima campata di conseguenza il locale risulta avere dimensioni m 6,90 x 4,95 al posto delle dimensioni catastali di m 9,50 x 4,95). Addossato, sulla parte finale verso sud-est è stato edificato un fabbricato in legno e lamiera con copertura a una falda sempre in lamiera avente dimensioni di m 5,20 x 5,00 e h=2,30 m; in aderenza è stato costruito un fabbricato in legno e lamiera con copertura a due falde sempre in lamiera avente dimensioni di m 2,75 x 5,00 e h=2,20/2,50 m.

Il locale individuato come legnaia è stato completamente modificato e ampliato, costruito in blocchi di cls con copertura a una falda in lamiera avente dimensioni di m 4,90 x 6,90 e h=2,80/3,00 m (catastalmente aveva dimensioni m 4,10 x 6,50 h=2,70 m).

Il locale tettoia, avente dimensioni di m 4,90 x 2,80 h=1,95 m, è stato demolito e al suo posto risulta edificato un fabbricato in lamiera con copertura piana sempre in lamiera avente dimensioni di m 5,50 x 5,40 e h=2,20/2,50 m che collega i fabbricati esistenti.

Alla luce di quanto sopra si devono ritenere regolari i fabbricati individuati catastalmente e tuttora presenti: il forno, la tettoia, il pollaio, il ripostiglio oltre alla porzione conservata del garage, mentre devono essere considerati abusivi i rimanenti locali in quanto costruiti e modificati ex novo e aggiunti successivamente e più precisamente:

- 1) una tettoia in ferro e lamiera avente dimensioni m 5,86 x 1,25 hmedia=2,20 m addossata e aggiunta verso ovest alla parte finale del forno;
- 2) un fabbricato in legno e lamiera con copertura a una falda sempre in lamiera avente dimensioni di m 5,20 x 5,00 e h=2,30 m, addossato alla parte finale verso sud-est del garage esistente;
- 3) un fabbricato in legno e lamiera con copertura a due falde sempre in lamiera, avente dimensioni di m 2,75 x 5,00 e h=2,20/2,50 m, addossato al fabbricato di cui sopra;
- 4) un nuovo locale costruito in blocchi di cls con copertura a una falda sempre in lamiera avente dimensioni di m 4,90 x 6,90 e h=2,80/3,00 m;
- 5) un fabbricato in lamiera con copertura piana sempre in lamiera avente dimensioni di m 5,50 x 5,40 e h=2,20/2,50 m che collega i fabbricati esistenti.



A tal proposito si allega l'ordinanza di demolizione per lavori eseguiti in assenza del permesso di costruire (Ord. N. 50 prot. 4604 del 31/05/2016) con la quale si invitavano le ditte proprietarie a demolire, entro e non oltre i 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza, comunicate in data 06/06/2016, le opere di cui sopra abusivamente costruite in assenza di Permessi di Costruire (vedere allegato H: ordinanza di demolizione).

5 – PROVENIENZE E SERVITÙ NEL VENTENNIO

5.1 – TITOLI DI PROVENIENZA

L'area coperta dell'abitazione e degli annessi e l'area scoperta oggetto di esecuzione, identificate catastalmente alla particella 964 su. 1-2-3 del foglio 1, sono pervenuti ai sigg.ri KHOULI ABDELLATIF e KHOULI ABDERRAHIM ciascuno per i propri diritti e quote, in forza dei seguenti atti:

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1972 Voltura in atti del 15/01/1979 Repertorio n.: 41929 Rogante: MALABOTTA M. Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: Sede: MONTEBELLUNA n. 2727 del 16/12/1972 (n. 2978)*
- *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1979 Voltura in atti del 02/01/1991 Rogante: ERNESTO SCARPA GRE Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: Sede: MONTEBELLUNA Volume: 301 n: 86 del 07/03/1980 (n. 132981)*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/1980 Voltura in atti del 21/11/1996 Repertorio n.: 92074 Rogante: ERNESTO SCARPA GRE Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: Sede: MONTEBELLUNA n: 3976 del 13/11/1980 (n. 3968.1/1981)*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/1980 Voltura in atti del 21/11/1996 Repertorio n.: 92074 Rogante: ERNESTO SCARPA GRE Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: Sede: MONTEBELLUNA n: 3976 del 13/11/1980 (n. 3968.8/1981)*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/2002 Trascrizione in atti del 16/10/2002 Repertorio n.: 16749 Rogante: MARCHIO ANDREA Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 33742.1/2002)*

5.2 – SERVITÙ, VINCOLI, DIRITTI COSTITUITI

Dai titoli e dalle note di C.R.R.II, non risultano costituite servitù a favore o a carico dell'immobile e relativa area di pertinenza. Di fatto però l'area scoperta è gravata da servitù di passaggio e di reti tecnologiche a favore del limitrofo fabbricato su mappale 911, nonché a favore dei terreni coltivati posti a est, ossia ai mappali 909-907 e altri vari.

L'accesso al mappale 964 avviene accedendo da via Piave attraverso una stradina sterrata insistente sui mappali 231 e 963, lo stesso dicasi per le servitù tecnologiche.

Quindi stante che l'accesso alla proprietà avviene da molto tempo attraverso i mappali 231 e 963, si può a ragione ritenere che sia di fatto che di diritto venga esercitata una servitù sui suddetti mappali che si estende di conseguenza sul mappale 964 (oggetto di esecuzione immobiliare) e che di fatto corrisponde allo stesso passaggio/percorso tuttora utilizzato per raggiungere gli immobili oggetto della presente esecuzione e gli altri immobili posti più ad est.

6 – ZONIZZAZIONE URBANISTICA

6.1 – INDICAZIONI GENERALI SULLA ZONIZZAZIONE

Alla data della stesura della presente relazione di stima (06/06/2016), nel vigente Piano degli interventi del Comune di Caerano di San Marco (approvato con D.C.C. n°37 del 19/11/2014 - esame delle osservazioni ed approvazione piano dagli interventi - Variante n. 1), l'area coperta dall'abitazione, il terreno di pertinenza e gli annessi, ricadono in Z.T.O. C1.3 di completamento in zone parzialmente edificate (art. 23 N.T.O.) con potenzialità edificatoria pari a 0,30 slp/mq. Tutta l'area ricade in zona con Vincolo Paesaggistico D.Lgs



42/2004 - area di interesse pubblico (ex L.1497/39). Il fabbricato principale, ossia il sub. 1 della particella 964 (abitazione) e altresì schedato sul Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1 - SCHEDE B - Edifici di interesse storico (Ex Art. 10 L.R. 24/1985) alla scheda n°18 e presenta un grado di protezione numero 4.

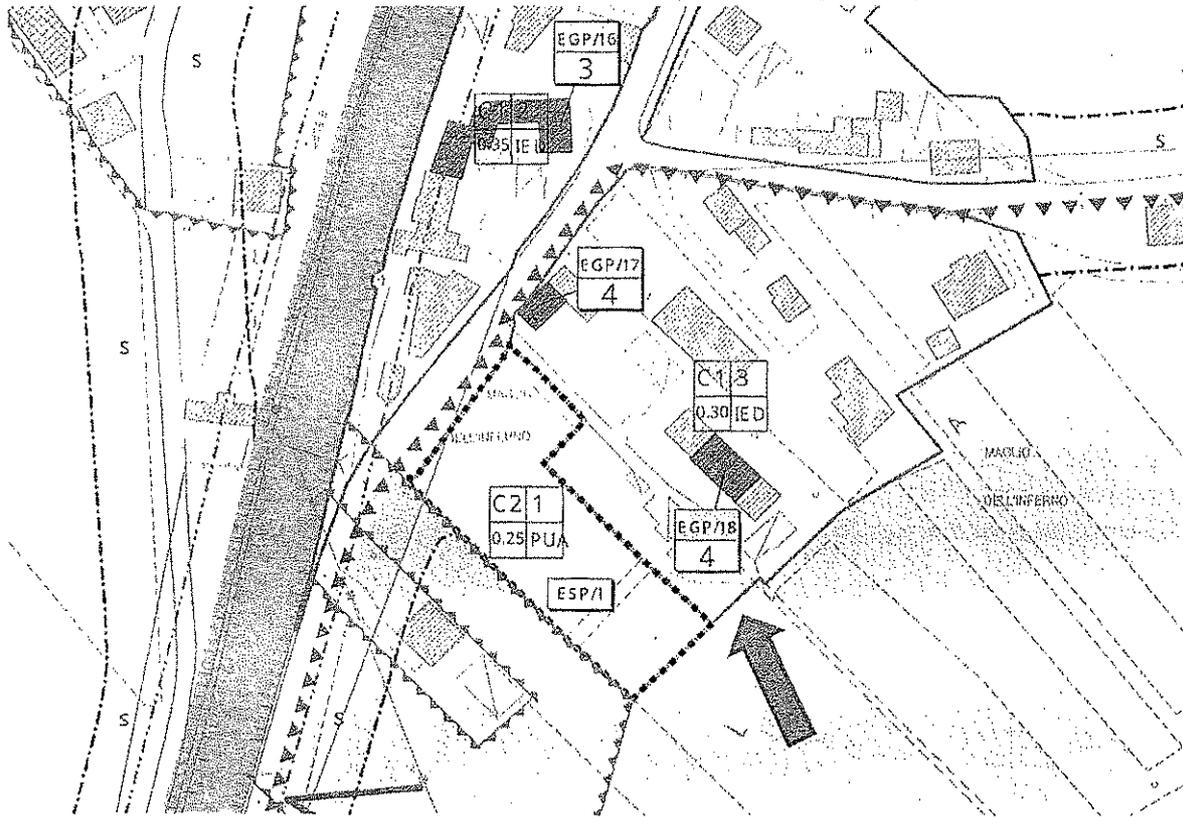


Figura 5 - estratto Piano degli Interventi scala 1:2000

6.2 - CONSISTENZA URBANISTICA IN ESSERE

Il mappale 964 ricade in Z.T.O. C1.3 di completamento in zone parzialmente edificate (art. 23 N.T.O.) con potenzialità edificatoria pari a 0,30 slp/mq. Tenendo conto della superficie catastale complessiva del lotto di 1134 mq, moltiplicata per l'indice di zona (0,30 slp/mq), risulta una superficie lorda di pavimento massima realizzabile pari a 340 mq.

Tenuto conto della s.l.p. del fabbricato residenziale che è pari a mq 246, (82 mq per n°3 piani) e della s.l.p. totale degli annessi che è pari a mq 56,5 (22,35 mq per l'Annesso 1 e 34,15 mq per l'Annesso 2) calcolate al netto dei fabbricati oggetto di ordinanza di demolizione n°50 prot. n° 4604 del 31/05/2016), risulta una s.l.p. residua e potenzialmente realizzabile pari a 37,5 mq (s.l.p. residua = 340mq - 246mq - 56,5mq = 37,5mq).

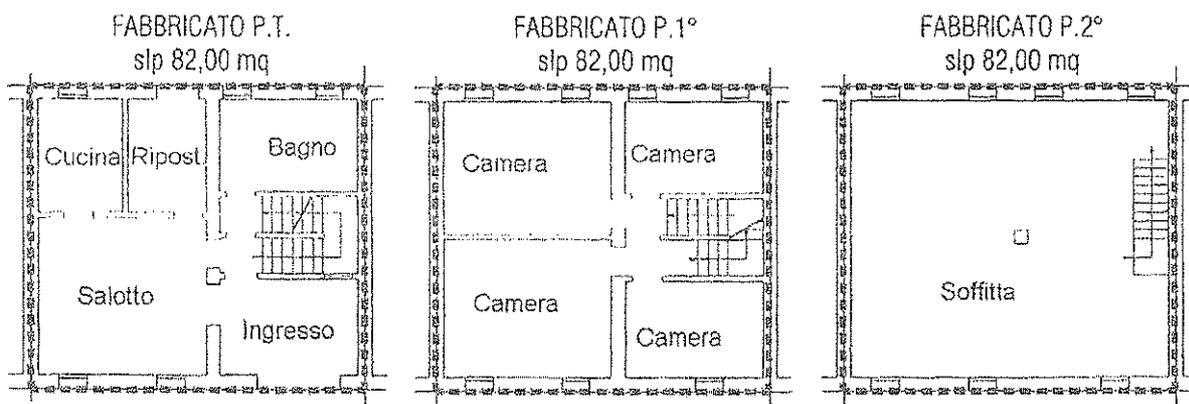


Figura 6 - calcolo superficie lorda di pavimento del fabbricato residenziale scala 1:200



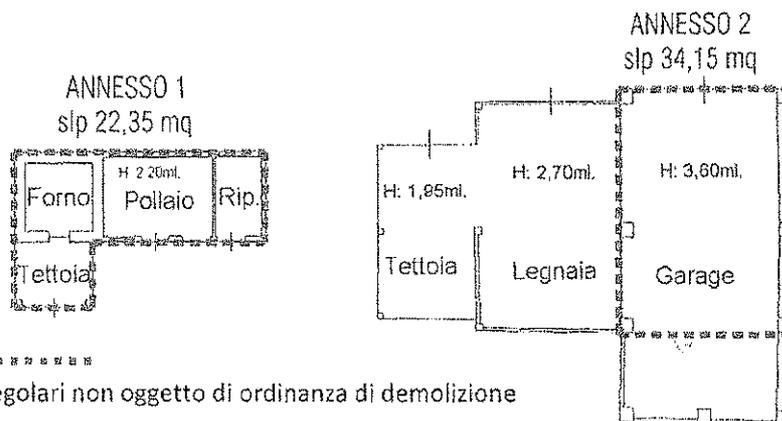


Figura 6 – calcolo superficie lorda di pavimento degli annessi regolari scala 1:200

7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

7.1 – CARATTERISTICHE GENERALI E DISTRIBUZIONE

Come già relazionato, gli immobili sono composti da una porzione di fabbricato residenziale che si trova nella porzione centrale di un più ampio complesso edilizio, disposta su tre livelli fuori terra e da due annessi ad uso garage e locali accessori posti a sud dell'abitazione. L'edificio ad uso abitativo è parte di un piccolo borgo sito a circa 1.50 km a nord dal centro di Caerano di San Marco (TV). L'accesso agli immobili avviene da una laterale est di via Piave e dal passaggio attraverso i mappali 231 e 963. L'abitazione è dotata di due ingressi, uno sul lato nord che da su un piccolo giardino privato delle dimensioni di circa 9.50 ml x 12.00 ml accessibile solo dall'interno dell'abitazione e uno sul lato sud (ingresso principale) al quale si accede attraverso l'area scoperta di pertinenza gravata da servitù di passaggio verso i mappali limitrofi a est. Su suddetta area di pertinenza si trovano anche due annessi che non corrispondono alle planimetrie catastali in quanto in epoca recente sono state aggiunte delle incongrue "superfazioni" quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati, tali da compromettere la tipologia e l'aspetto estetico dei fabbricati costruiti in data antecedente al primo settembre 1967.

Abitazione: i lati est e ovest dell'abitazione sono in aderenza con fabbricati di altra proprietà. Il piano terra è composto da ingresso, salotto, cucina, ripostiglio e un bagno; è presente una scala di accesso ai vari piani, posizionata ad est del fabbricato. Il piano primo oltre al disimpegno e al vano scala consta di n.°4 camere, 2 matrimoniali e 2 singole. Il piano secondo è composto da un unico locale adibito a soffitta.

Fabbricati pertinenziali: sono posti a sud dell'abitazione e originariamente erano solo due fabbricati. Il primo, posto lungo il confine est, con destinazione parte a garage, parte a legnaia e tettoia; il secondo, posto immediatamente ad ovest del primo, a circa 3 m di distanza, era originariamente utilizzato come forno, tettoia, ripostiglio e pollaio. Attualmente i due fabbricati, che inizialmente erano ben distinti, risultano essere un corpo unico a seguito di "superfazioni" quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati, tali da compromettere la tipologia e l'aspetto estetico del fabbricato costruito in data antecedente alla data del primo settembre 1967. A tal proposito si richiama l'ordinanza di demolizione per lavori eseguiti in assenza del permesso di costruire (Ord. N. 50 prof. 4604 del 31/05/2016) con la quale si invitavano le ditte proprietarie a demolire, entro e non oltre i 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza, comunicata in data 06/06/2016, le opere abusivamente costruite in assenza di Permessi di Costruire.

7.2 – FINITURE ESTERNE

Abitazione: le facciate a nord, a sud e la porzione di facciata posta ad ovest, che è sopra al tetto del fabbricato limitrofo più basso, sono intonacate; sulla parte bassa delle murature sono evidenti fenomeni di



umidità derivanti dalla risalita per capillarità dal suolo. In tutta la facciata nord è presente uno spessore di muffa.

I serramenti esterni dell'immobile sono per lo più costituiti da scuri in legno e finestre a due ante con vetro singolo. Il tutto in pessimo stato conservativo. Al piano secondo (soffitta) vi è la presenza dei soli oscuri esterni.

Il portoncino di ingresso sul lato nord è in acciaio zincato e verniciato mentre il serramento dell'ingresso principale a sud è in profili di alluminio e vetro.

La copertura è in coppi tradizionali.

Fabbricati pertinenziali: l'impianto originario è stato per lo più realizzato con strutture in mattoni di laterizio e blocchi in cls lasciati a faccia vista; alcune parti sono state intonacate ma il rivestimento presenta forti segni di degrado e fessurazione. In tempi recenti alcune parti delle tettoie e della legnaia sono state tamponate con pannelli in lamiera. Porte e finestre sono in parte tamponate con blocchi in cls e in parte dotati di serramenti composti da telai in acciaio zincato/verniciato e vetro singolo. Il portone del garage è realizzato con intelaiatura e pannello di tamponamento in acciaio zincato e verniciato.

La copertura è in parte in tegole di cls, in parte in getto di cls e in parte in lamiera grecata.

Tutta la struttura e gli elementi che la compongono sono in pessimo stato di conservazione.

7.3 - FINITURE INTERNE

Abitazione: la pavimentazione del piano terra è in piastrelle.

La pavimentazione del piano primo è in legno e linoleum.

La pavimentazione del piano secondo / soffitta è in cemento liscio.

In generale, le pavimentazioni dell'abitazione sono in scadente stato conservativo.

Le scale interne sono in pietra.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti interne dei piani terra e primo sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono per la maggior parte controsoffittati ed in pessimo stato di conservazione, con diffuse macchie di muffe e umidità.

Le pareti del piano secondo sono intonacate al grezzo, mentre la copertura è a vista e costituita da travi in legno con soprastanti morali e tavelle. Alcuni travetti specialmente agli appoggi sono degradati tanto da essere in completo stato di marcescenza a causa delle infiltrazioni d'acqua dovute alla scarsa manutenzione del manto di copertura in coppi.

Fabbricati pertinenziali: la pavimentazione, dove presente, risulta essere in getto di cls.

Le pareti interne sono in mattoni di laterizio e blocchi in cls lasciati a faccia vista. Alcune parti sono state intonacate ma il rivestimento presenta forti segni di degrado e fessurazione. In tempi recenti alcune parti delle tettoie e della legnaia sono state tamponate con pannelli in lamiera.

7.4 - EPOCA DI COSTRUZIONE

L'abitazione costituisce la porzione centrale di una più ampia schiera edilizia originariamente di impianto rurale, edificata in epoca remota (presumibilmente prima metà del 1800). Il fabbricato ha subito molteplici interventi di manutenzione e adeguamento, comunque antecedente al 1° settembre 1967.

I fabbricati pertinenziali non hanno origini remote come il complesso ma risultano essere costruiti negli anni sessanta del secolo scorso ma in data antecedente al 1° settembre 1967. Come evidenziato precedentemente i due fabbricati, che inizialmente erano ben distinti, attualmente risultano essere un corpo unico a seguito di "superfetazioni" quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati. A tal proposito si richiama l'ordinanza di demolizione per lavori eseguiti in assenza del permesso di costruire (Ord. N. 50 prot. 4604 del 31/05/2016) con la quale si invitavano le ditte proprietarie a demolire, entro e non oltre i 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza, comunicata in data 06/06/2016, le opere abusivamente costruite in assenza di Permessi di Costruire.

7.5 - TIPOLOGIA E STRUTTURA



La porzione di edificio ad uso abitazione presenta forma pressoché rettangolare, allungata in senso est ovest e si eleva su tre piani fuori terra.

A est e a ovest l'abitazione è contigua ad altre porzioni immobiliari in proprietà di terzi, facente parte della medesima schiera edilizia.

La muratura portante è in sassi e pietrame.

I solai intermedi sono costituiti da travi in legno e tavolato controsoffittate con arelle.

La copertura è a due falde, con struttura portante costituita da travi di legno sui quali poggiano i morali a sostegno delle tavelle in laterizio. Il manto di copertura è in coppi.

Trattasi di fabbricato edificato con tipologia costruttiva e di finitura tipici dell'epoca e del luogo in cui è stato costruito (materiali poveri, vecchie travature sottodimensionate, ecc.).

I fabbricati pertinenziali, escludendo le superfetazioni eseguite negli ultimi decenni, hanno anch'esse un impianto statico di pessima qualità, costituito da murature e pilastri in laterizio e coperture in parte in legno e in parte in getto di CLS.

Sia il fabbricato ad uso abitativo che le pertinenze non presentano caratteristiche strutturali antisismiche pur essendo in zona sismica 2.

7.6 - IMPIANTO

L'abitazione risulta essere allacciata alla rete di fornitura pubblica dell'acqua potabile e alla linea elettrica. Gli impianti ivi installati (elettrico, idrico, ecc.) sono obsoleti, quindi non rispondenti alle attuali normative in materia impiantistica.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e non è allacciata alla fognatura pubblica. Le fognature esistenti non rispondono alle vigenti norme sullo smaltimento dei reflui domestici e pertanto dovranno essere eseguite le relative opere di adeguamento.

I fabbricati pertinenziali non risultano essere allacciati a nessuna utenza domestica.

7.7 - ESISTENZA DI LOCAZIONI REGISTRATE

A seguito dell'incontro con un funzionario presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna si è appurato che non risulta esservi contratti di locazione riguardante gli immobili in oggetto.

7.8 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è appurato con un incontro con il responsabile dell'ufficio demografico-ufficio anagrafe del comune di Caerano

il sig.

all'anagrafe comunale.

7.9 - STATO MANUTENTIVO

L'aspetto architettonico e conservativo esterno dei fabbricati in generale è pessimo, lo stato manutentivo e di finitura interno è pure pessimo, compatibilmente con la vetustà dei edifici.

In tempi recenti, non risulta che l'edificio sia stato oggetto di sostanziali opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, né dal punto di vista statico né sotto il profilo della qualità energetica.

In particolare si segnala la diffusa presenza di umidità nelle murature perimetrali dovute agli eventi atmosferici e termo-igrometrici susseguitisi negli anni, derivante sia dalla risalita capillare dal sottosuolo che dalle infiltrazioni dalla copertura.

Tutto ciò è visibile sia nelle murature perimetrali esterne (soprattutto nella facciata nord), sia nelle pareti e soffitti interni (dove sono visibili evidenti tracce di umidità e muffe).

7.10 - CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO



Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico comunale di Caerano di San Marco non sono emerse pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto e conseguentemente non risulta neppure essere stato rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità dell'immobile.

Non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, l'assenza di caldaia e di impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga, sotto il profilo delle qualità e del risparmio energetico, in classe "G".

8 - AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'esame della documentazione in possesso è da presupporre (in analogia anche a quanto dichiarato dalle parti negli atti di compravendita intersorsi) che la costruzione del fabbricato ad uso abitazione è sicuramente antecedente al 1° settembre 1967.

Per quanto concerne i fabbricati di pertinenza, che inizialmente erano ben distinti come si evince dagli elaborati planimetrici catastali di progetto, attualmente risultano essere un corpo unico a seguito di "superfettazioni" quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati, tali da compromettere la tipologia e l'aspetto estetico del fabbricato costruito in data antecedente alla data del primo settembre 1967.

A tal proposito si richiama l'ordinanza di demolizione per lavori eseguiti in assenza del permesso di costruire (Ord. N. 50 prot. 4604 del 31/05/2016) con la quale si invitavano le ditte proprietarie a demolire, entro e non oltre i 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza comunicata in data 06/06/2016.

9 - PENALITÀ DEGLI IMMOBILI

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 13 si fanno presenti le seguenti penalità:

- trattasi di porzione di vetusto edificio, in pessimo stato di conservazione e di finitura, al quale da decenni non sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- trattasi di edificio privo di impianto di riscaldamento;
- gli impianti tecnologici esistenti (elettrico e idrico) sono obsoleti e non sono conformi alle più elementari normative in materia impiantistica;
- necessita di radicali interventi di ordinaria/ straordinaria manutenzione;
- le esigue altezze interne (piano terra h=2,50 m, piano primo h=2,35 m, piano secondo hmedia=2,80 m);
- ricade in classe energetica "G";
- presenza diffusa di umidità nella muratura perimetrale esterna e nelle pareti e soffitti interni;
- presenza di cedimenti strutturali in copertura e continue infiltrazioni d'acqua;
- l'immobile dispone di posto auto coperto e/o garage, qualora utilizzabile, staccato dal corpo centrale;
- gli isolamenti acustico e termico sono assenti;
- il sistema di smaltimento delle acque reflue (fogne esistenti) non sono a norma e dovranno essere eseguiti le necessarie opere di adeguamento (nuove fognature);
- presenza di fatto di una servitù di passaggio che divide la proprietà in due parti;



- nei fabbricati pertinenziali obbligo di demolire con Ordinanza di Demolizione N. 50 prof. 4604 del 31/05/2016 di tutte le parti eseguite in assenza del Permesso di Costruire o successive al 01/09/1967 e precisamente:

- 1) una tettoia in ferro e lamiera avente dimensioni m 5,86 x 1,25 hmedia=2,20 m addossata e aggiunta verso ovest alla parte finale del forno;
- 2) un fabbricato in legno e lamiera con copertura a una falda sempre in lamiera, avente dimensioni di m 5,20 x 5,00 e h=2,30 m, addossato alla parte finale verso sud-est del garage esistente;
- 3) un fabbricato in legno e lamiera con copertura a due falde sempre in lamiera, avente dimensioni di m 2,75 x 5,00 e h=2,20/2,50 m, addossato al fabbricato di cui sopra;
- 4) un nuovo locale costruito in blocchi di cls con copertura a una falda sempre in lamiera avente dimensioni di m 4,90 x 6,90 e h=2,80/3,00 m;
- 5) un fabbricato in lamiera con copertura piana sempre in lamiera avente dimensioni di m 5,50 x 5,40 e h=2,20/2,50 m che collega i fabbricati esistenti.

Si precisa che l'inosservanza del provvedimento di demolizione, entro e non oltre 90 giorni dalla notifica (notificata in data 06/06/2016) comporta l'acquisizione di diritto gratuitamente dei beni al patrimonio del Comune, come previsto dall'art. 31 - 3° comma e seguenti del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i. e dall'art. 92 - 7° comma e seguenti della L.R. 27/06/1985 n°61 e s.m.i..

10 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

La situazione ipotecaria risulta essere la presente:

- **ipoteca volontaria** iscritta, per la somma complessiva di Euro 277.950,00 (duecentosettantasettemila novecentocinquanta virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 10 gennaio 2007 ai numeri 1338/337, a favore della banca [redacted] contro i signori [redacted] in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno di proprietà, e gravante, per l'intero di proprietà, sui beni oggetto del presente certificato; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario di originari Euro 185.300,00 (centoottantacinquernilatrecento virgola zero zero), ricevuto dal Notaio Renato Monteroppi di Breganze in data 11 dicembre 2006, repertorio numero 225, raccolta 202;
- **ipoteca giudiziale** iscritta, per la somma complessiva di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 4 maggio 2009 ai numeri 15869/3583, a favore della signora [redacted] contro il signor [redacted] e [redacted] e gravante per i diritti pari alla quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà sui beni oggetto del presente certificato; ipoteca sorta in forza di sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Treviso in data 22 maggio 2001, repertorio numero 756/2001;
- **ipoteca legale** iscritta, per la somma complessiva di Euro 8.444,78 (ottomilaquattrocentoquarantaquattro virgola settantotto), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 11 febbraio 2010 ai numeri 4934/1035, a favore della [redacted] contro il signor [redacted] e gravante, per i diritti pari alla quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà, sul mappale 964 sub. 2; ipoteca sorta in forza di atto amministrativo della [redacted] in data 2 febbraio 2010, repertorio numero 101046/113;
- **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna, repertorio numero 153 dell'anno 2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio



- Ufficio Provinciale di Treviso in data 23 marzo 2012 ai numeri 9231/6888, a favore della

contro i signori

e

in ragione di 1/2

(un mezzo) ciascuno di proprietà, e gravante su tutti i beni oggetto della presente per l'intero di proprietà;

- ordinanza di demolizione N. 50 prot. 4604 del 31/05/2016 di tutte le parti eseguite in assenza del Permesso di Costruire o successive al 01/09/1967 (vedesi allegato H) e precisamente:

- 1) una tettoia in ferro e lamiera avente dimensioni m 5,86 x 1,25 hmedia=2,20 m addossata e aggiunta verso ovest alla parte finale del forno;
- 2) un fabbricato in legno e lamiera con copertura a una falda sempre in lamiera, avente dimensioni di m 5,20 x 5,00 e h=2,30 m, addossato alla parte finale verso sud-est del garage esistente;
- 3) un fabbricato in legno e lamiera con copertura a due falde sempre in lamiera, avente dimensioni di m 2,75 x 5,00 e h=2,20/2,50 m, addossato al fabbricato di cui sopra;
- 4) un nuovo locale costruito in blocchi di cts con copertura a una falda sempre in lamiera avente dimensioni di m 4,90 x 6,90 e h=2,80/3,00 m;
- 5) un fabbricato in lamiera con copertura piana sempre in lamiera avente dimensioni di m 5,50 x 5,40 e h=2,20/2,50 m che collega i fabbricati esistenti.

11 - CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

12 - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE CON OSSERVANZA DEL PROVVEDIMENTO DI DEMOLIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, qualora venga osservata l'ordinanza di demolizione N. 50 prot. 4604 del 31/05/2016 da parte del Comune di Caerano di San Marco, ha le seguenti consistenze:

SUPERFICI LORDE: le unità immobiliari hanno le seguenti consistenze lorde, espresse in metri quadrati, al lordo delle murature:

piano terra	circa mq	82,00
piano primo	circa mq	82,00
piano secondo	circa mq	82,00
annesso 1 (su corpo staccato)	circa mq	22,35
annesso 2 (su corpo staccato)	circa mq	34,15
area scoperta	circa mq	958,00



SUPERFICI COMMERCIALI: come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così:

piano terra	mq 82,00	x 1,00	=	circa mq	82,00
piano primo	mq 82,00	x 1,00	=	circa mq	82,00
piano secondo	mq 82,00	x 1,00	=	circa mq	82,00
annesso 1 (su corpo staccato)	mq 22,35	x 0,50	=	circa mq	11,00
annesso 2 (su corpo staccato)	mq 34,15	x 0,50	=	circa mq	17,00
TOTALE PARZIALE				circa mq	274,00
Incidenza area scoperta				circa mq	48,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				circa mq	322,00

POSSIBILE EDIFICAZIONE RESIDUA (s.l.p.): come analizzato al punto 6.2, l'area oggetto di esecuzione immobiliare, ossia il mappale n°964 del foglio 1°, è dotata di una potenzialità edificatoria misurata in superficie lorda di pavimento pari a 37,50 mq.

13 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON OSSERVANZA DEL PROVVEDIMENTO DI DEMOLIZIONE

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene e i suoi dati metrici, ecc..

In applicazione del metodo di stima adottato (analizzato al precedente punto 11), considerati i dati oggettivi delle unità immobiliari in oggetto, ed eseguiti quindi gli opportuni accertamenti e sopralluoghi ed operate le opportune valutazioni ed indagini di mercato, si può ipotizzare per l'immobile in oggetto

- per i fabbricati e annessi un valore a corpo di € 105.000,00 (euro centocinquemila/00) dal quale va' detratta la somma di € 15.000 (euro quindicimila/00) necessari per demolire e ripristinare i fabbricati di pertinenza secondo l'Ordinanza di Demolizione N. 50 prof. 4604 del 31/05/2016, presentazione delle pratiche edilizie al Comune e pratica di variazione al N.C.E.U. di Treviso.

- per la potenzialità edificatoria misurata in superficie lorda di pavimento un valore a corpo di € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

un valore finale a corpo di _____ € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

Tenuto però conto dell'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali nuovi ancora invenduti, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare:

un valore a corpo di _____ € 80.000,00 (euro ottantamila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare se verrà osservata l'ordinanza di demolizione N. 50 prof. 4604 del 31/05/2016.



14 - ALLEGATI

Alla presente stima vengono allegati:

- allegato A: documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili;
- allegato B: estratto di mappa;
- allegato C: estratto delle planimetrie catastali;
- allegato D: visura catastale;
- allegato E: visure ipotecarie dall'Agenzia delle Entrate dal 23/03/2012 al 19/05/2016;
- allegato F: certificato di stato famiglia;
- allegato G: atto di provenienza;
- allegato H: verifica regolarità urbanistica e ordinanza di demolizione.

Paderno del Grappa, 06/06/2016

Il C.T.U.

(ing. Filippin Adriano)

Firmato
da
Filippin
Adriano



ELABORATO PLANIMETRICO

Elaborato da:
Enrico

Inscritto all'albo:
Geometri

C.A.P. Treviso

N. 1714

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

Comune di Caerano Di San Marco

Foglio: 1

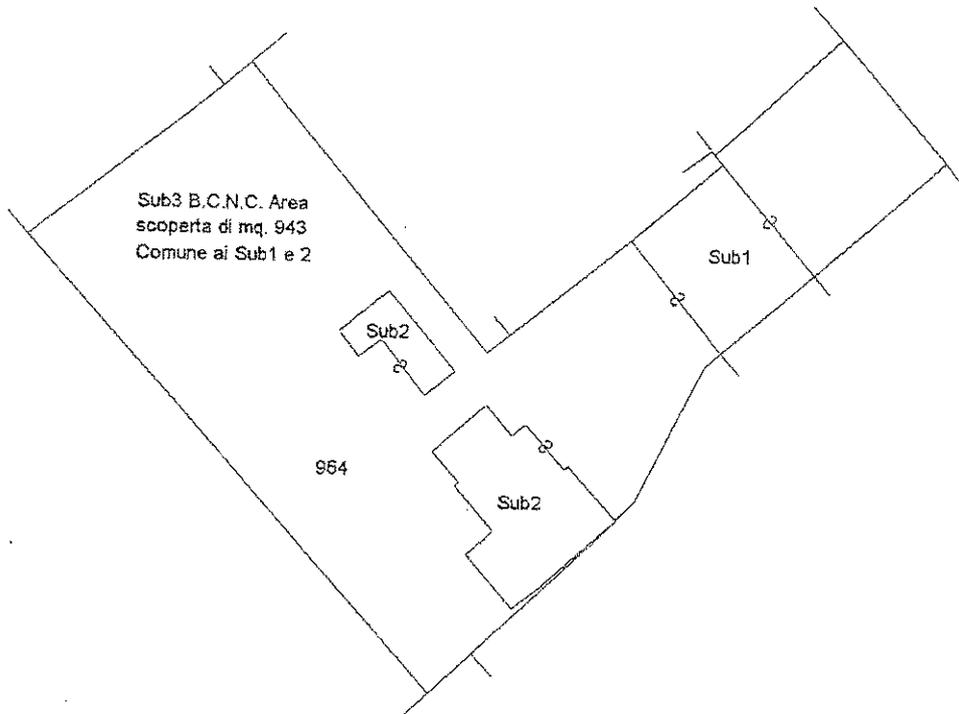
Particella: 964

Protocollo n. 000469168 del 12/3/10/2003

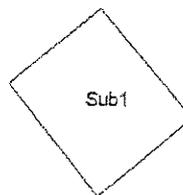
Tipo Mappale n. 7367 del 02/09/2003

Restituzione grafica dei subalterni

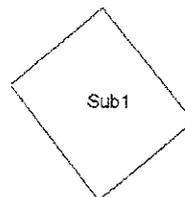
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000469168 del 23/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caerano Di San Marco

Via Piave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 964
Subalterno: 1

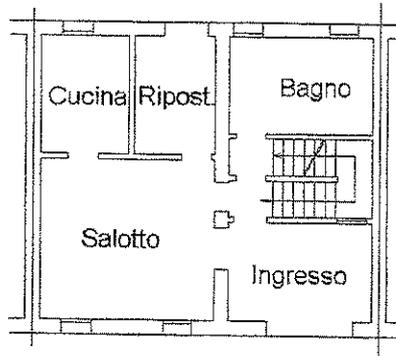
Compilata da:
Candon Enrico

Iscritto all'albo:
Geometri

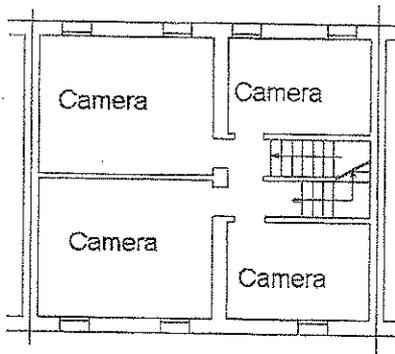
Prov. Treviso

N. 1714

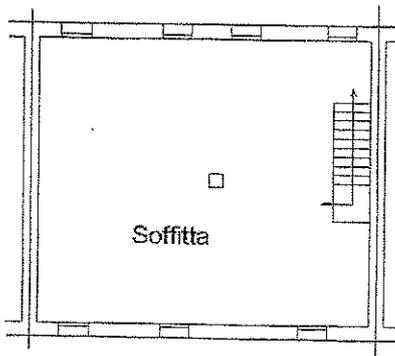
Scala n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA (h=2,50)



PIANTA PIANO PRIMO (h=2,35)



PIANTA PIANO SECONDO (hmed=2,80)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000469168 del 23/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caerano Di San Marco

Via Piave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 964

Subalterno: 2

Compilata da:

Candon Enrico

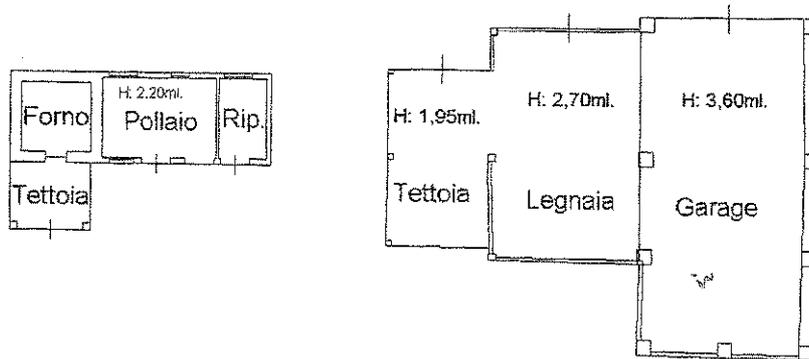
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 1714

Tab. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

