

TRIBUNALE DI TREVISO

PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E. 136/2012

**RELAZIONE DI STIMA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN
VIA CAMPAGNA - COMUNE DI MORGANO (TV).**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Vortali

Custode del compendio immobiliare : ASTE 33 - Treviso

Data prossima udienza: 05/10/2016 ore 10:00

Treviso, 29 agosto 2016

INDICE

- 1 PREMESSA

- 2 DESCRIZIONE DEL BENE
 - 2.1 UBICAZIONE
 - 2.2 CONFINI DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 2.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 3 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
 - 3.1 TITOLI AUTORIZZATIVI
 - 3.2 IRREGOLARITA' EDILIZIE
 - 3.3 VINCOLI LEGISLATIVI

- 4 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

- 5 VERIFICA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E ISPEZIONI IPOTECARIE

- 6 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

- 7 STIMA DELL'IMMOBILE
 - 7.1 FONTI DI RIFERIMENTO
 - 7.2 STIMA DELL'IMMOBILE
 - 7.3 DETERMINAZIONE DEL POSSIBILE VALORE DI MERCATO
 - 7.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Compravendita e CDU
- ALLEGATO 2 - Planimetria locali agricoli soppressi
- ALLEGATO 3 - Visure Catastali
- ALLEGATO 4 - Progetto approvato
- ALLEGATO 5 - Titoli autorizzativi - Agibilità unità abitativa "B"
- ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 7 - Iscrizioni e Trascrizioni

detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista all'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. Allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) indicare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene** evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.

- 12 del DL 21 marzo 1978 n.59 , convertito in L 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno in carico all'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
- 14) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **depositare telematicamente** (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare), con **congruo anticipo** (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 del c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;
- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 18) **allegare, scheda sintetica** contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore i stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.
- 19) **segnalare tempestivamente** al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;"

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, dia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato..

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per chiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Preso atto dei contenuti dell'incarico ricevuto e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva ad attivarsi per contattare l'Esecutata e, successivamente, comunicava a mezzo raccomandata A.R. alla stessa e al Custode del compendio immobiliare ASTE 33 che il giorno 15 aprile 2016 alle ore 9,30 sarebbero iniziate le ispezioni sugli immobili pignorati della procedura in oggetto.

Al contempo, lo scrivente provvedeva ad eseguire le verifiche necessarie con richiesta delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie catastali, procedendo anche al controllo formale della correttezza della documentazione allegata in atti.

Il giorno 15 aprile 2016 alle ore 9,30 a seguito della comunicazione inviata all'Esecutata e alla presenza del Custode del compendio immobiliare, veniva eseguito il primo sopralluogo presso l'immobile di proprietà dell'Esecutata; in tale data era presente al sopralluogo l'Esecutata stessa con il marito. In tale occasione venivano eseguiti, preliminarmente, solo una parte dei rilievi metrici e fotografici del complesso immobiliare, completati successivamente in data 18 aprile 2016 a partire dalle ore 9,30. In tale seconda data l'accesso agli immobili oggetto di perizia è avvenuto alla presenza della sola Esecutata.

Nei giorni 27/05/2016 - 15/06/2016 e 31/08/2016, il sottoscritto CTU, previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano, eseguiva gli accertamenti e le verifiche richieste nelle indicazioni sopra riportate.

La documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché quella acquisita presso gli Uffici del territorio di Treviso, è risultata corrispondente ai documenti del fascicolo processuale.

Con riferimento al punto 2) dei contenuti richiesti nel conferimento dell'incarico e ai fini della provenienza degli immobili pignorati, ho acquisito l'atto di Compravendita in data 28 ottobre 2004 Rep. n.14992 Racc.1909 del Dott. Paolo Forti, Notaio in Treviso ivi registrato il 29 ottobre 2004 al N° 13192 serie 1T e trascritto a Treviso il 2 novembre 2004 con il quale l'Esecutata ha acquistato gli immobili ivi descritti (ALL. 1).

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 UBICAZIONE

L'immobile si trova in località Chizzetta posta a nord della strada Provinciale n. 5 rispetto al centro di Morgano all'interno di un nucleo urbano in zona agricola, in un'area compresa tra via Campagna e Via Capitello.

Il complesso residenziale oggetto di stima è il risultato di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di alcuni locali di deposito agricoli identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Morgano al Foglio 2 particella 561 Subalterno 1, come meglio specificato nella planimetria indicata in ALL: 2.

Il complesso immobiliare è ubicato in via Campagna, 17 - Comune di Morgano (TV).

L'immobile oggetto di stima è identificato nelle seguenti viste e planimetrie:

Vista fotogrammetrica dall'alto



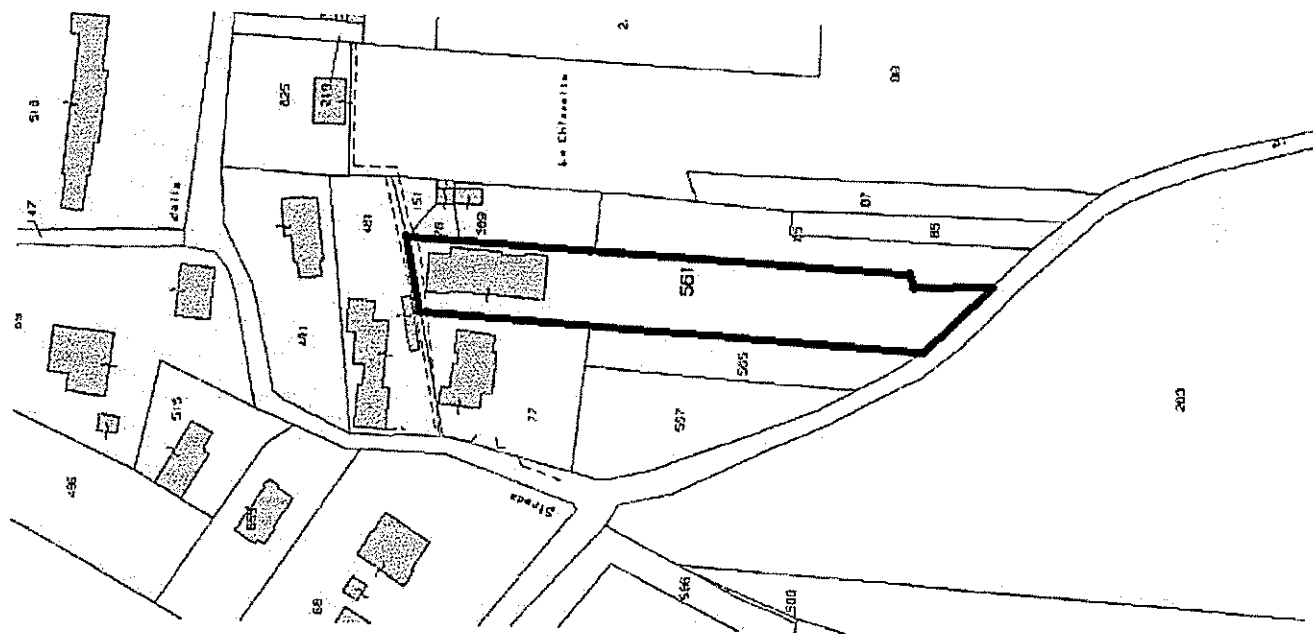
Vista dell'immobile con accesso da via Campagna



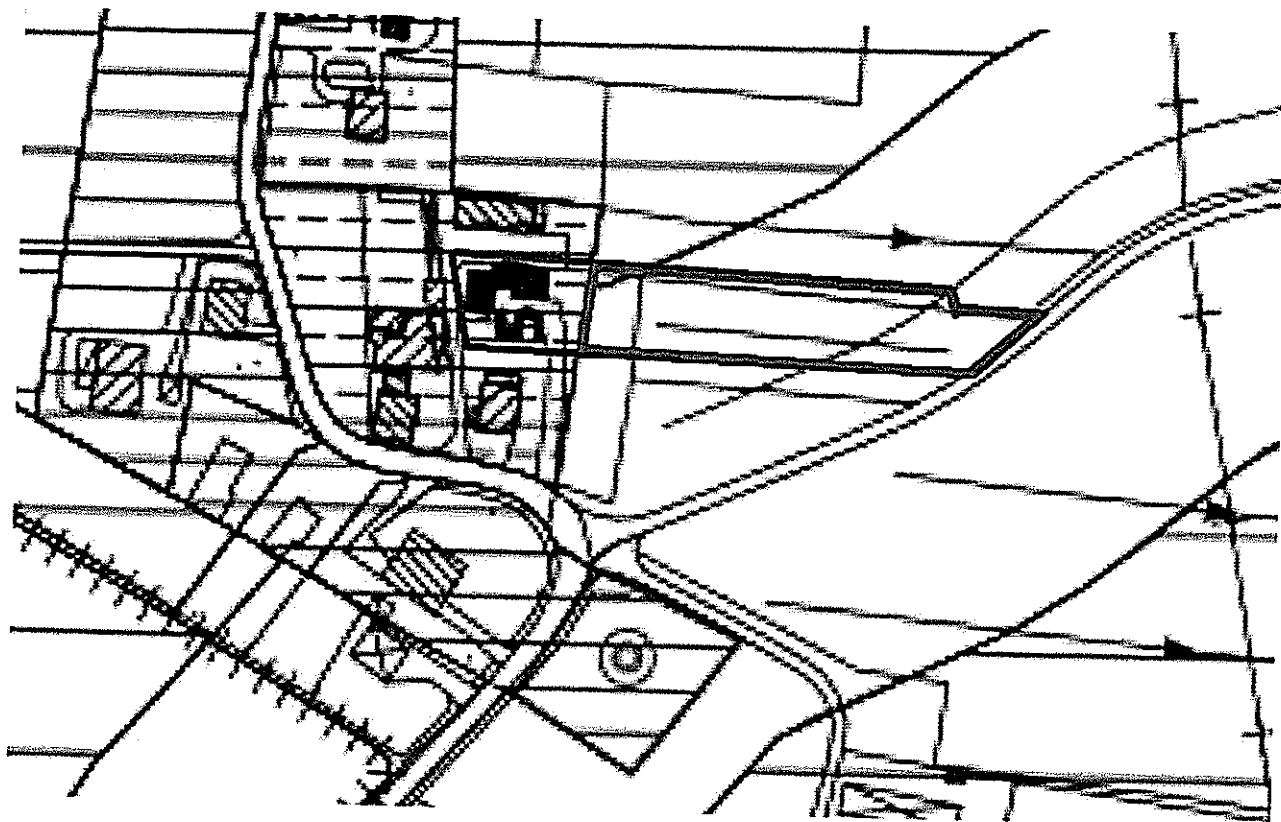
Vista dell'ingresso all'immobile da via Capitello



Estratto dalla planimetria Catastale



Estratto dal P.R.G.: Zona residenziale C.1.2 - Zona Agricola E.2.2



2.2 CONFINI DELL'IMMOBILE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In base alla mappa in atti all'Ufficio del Territorio di Treviso, l'immobile confina a nord con il mappale 481 e, procedendo in senso orario, con i numeri 78, 389, 85, Strada del Capitello, 565 e 77.

Il bene oggetto della presente stima, a seguito delle variazioni catastali del 09/11/2015 e con riferimento alle visure eseguite presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Treviso, è così univocamente identificato all'Agenzia del Territorio:

N°1	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 3 - Area scoperta di mq. 2345 B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8, deriva dalla riunificazione dei Mappali 411-563-564 e 561 Sub. 2
N°2	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 4 - Portico coperto di mq. 31 B.C.N.C. ai sub. 5-6, deriva dai Sub. 1 e 2
N°3	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 5 - Piani S1-T-1 - Unità in corso di definizione - Variazione del 29/05/2009 n. 15199.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n.TV0191521) Ampl.-Ristrutt.
N°4	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 6 - Piano T - Unità in corso di definizione - Variazione del 29/05/2009 n. 15199.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n.TV0191521) Ampl.- Ristrutt.
N°5	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Part. 561 - Sub 7 - PianoT-1 - Cat. A/2 - Cl.1- Cons. 4 vani- Sup.Cat. Totale 116 m ² Totale escluse aree scoperte:105 m ² - Rendita Euro 320,20 - Variazione del 9/11/2015
N°6	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Part. 561 - Sub 8 - PianoT - Cat. C/2 - Cl.1- Sup.Cat. Totale 71 m ² - Rendita Euro 130,15 - Variazione del 9/11/2015

Per un maggior dettaglio, con riferimento alle visure e planimetrie catastali rilevate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, si rimanda all'elenco dei subalterni e alla loro dimostrazione grafica. Tutta la documentazione catastale è riportata in ALL. 3.

2.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il contesto urbanistico è quello della periferia nord-est del Comune di Morgano, in una area territoriale avente carattere di nucleo urbano in zona agricola.

Si accede all'area scoperta di pertinenza dell'immobile mediante due ingressi: l'ingresso principale avviene da via Campagna, mentre quello secondario si trova in via Capitello. Il fabbricato

residenziale oggetto di stima presenta una struttura composta da vari corpi di fabbrica assemblati fra di loro dalla ristrutturazione ed ampliamento dei locali di deposito agricoli indicati in ALL. 2; il progetto approvato dal Comune di Morgano prevede la realizzazione di due unità abitative come risulta dalla D.I.A. finale di variante al permesso di Costruire n. 49/04 del 09/06/2004 (ALL. 4).

La prima delle due unità residenziali, indicata in progetto come **UNITÀ B** (LOTTO 1), è stata completamente ultimata ed è individuata ai numeri 5 e 6 del prospetto catastale sopra indicato.

Tale unità è così individuata catastalmente nel prospetto sopra riportato:

N°5	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Part. 561 - Sub 7 - PianoT-1 - Cat. A/2 - Cl.1- Cons. 4 vani- Sup.Cat. Totale 116 m ² Totale escluse aree scoperte:105 m ² - Rendita Euro 320,20 - Variazione del 9/11/2015
N°6	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Part. 561 - Sub 8 - PianoT - Cat. C/2 - Cl.1- Sup.Cat. Totale 71 m ² - Rendita Euro 130,15 - Variazione del 9/11/2015

Si accede a tale unità attraverso un **portico di 30 m²** e un adiacente **pergolato ligneo di 34 m²**. Al piano terra si trova un ampio locale cucina-soggiorno e da questo attraverso un disimpegno si accede al bagno, alla camera matrimoniale e a un ripostiglio.

Dal locale cucina-soggiorno, attraverso una scala in marmo "botticino", si accede al piano primo-sottotetto dove si trova una ampia camera mansardata avente una superficie di **38 m²** e con una altezza media di ml 2,16.

I pavimenti del piano terra e del piano primo sono del tipo "terrazzo veneziano", i serramenti di chiusura sono in legno e vetrocamera, mentre le pareti del bagno e il rivestimento della parete della cucina sono in piastrelle di ceramica. Le porte interne e i serramenti di oscuramento sono in legno massiccio.

Tutte le pareti sono intonacate al civile con finitura della tinteggiatura a spatola. L'impianto di riscaldamento autonomo è a pavimento e tutto l'insieme si trova in buono stato di conservazione. La superficie di tale unità risulta di **86 m²** al piano terra con una altezza di ml 2,70.

Alla residenza è associato un locale adibito a garage di **71 m²** e altezza media di ml. 5,15 al quale si può accedere, mediante due portoni basculanti, sia da via Campagna sia da via Capitello.

Il Comune di Morgano, in data 7 ottobre 2009, ha rilasciato per tale alloggio e per l'adiacente garage il permesso di agibilità n. 27/09 riportato in ALL. 5.

L'UNITÀ B (LOTTO 1), è attualmente occupata dall'Esecutata 


La seconda unità residenziale, denominata in progetto come **UNITA' A** (LOTTO 2), è collocata in prossimità del cancello d'ingresso da via Campagna e si trova, attualmente, allo stato di grezzo avanzato. Tale unità è così individuata catastalmente nel prospetto sopra riportato:

N°2	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 4 - Portico coperto di mq. 31 B.C.N.C. ai sub. 5-6, deriva dai Sub. 1 e 2
N°3	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 5 - Piani S1-T-1 - Unità in corso di definizione - Variazione del 29/05/2009 n. 15199.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n.TV0191521) Ampl.-Ristrutt.
N°4	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 6 - Piano T - Unità in corso di definizione - Variazione del 29/05/2009 n. 15199.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n.TV0191521) Ampl.- Ristrutt.

La superficie complessiva di tale unità si sviluppa su tre piani come indicato nella D.I.A. di variante al Permesso di Costruire n. 49/04 del 09/06/2004 (ALL. 4).

- Piano terra: si accede all'ingresso di tale unità da un'area scoperta posta dopo il cancello d'ingresso da via Campagna e successivamente attraverso un porticato di **31 m²**; l'ingresso, la cucina-soggiorno, il bagno e il corridoio di accesso alle scale che conducono al piano primo hanno una superficie di **68 m²** mentre il garage, al piano terra, misura **33 m²**. Tutte le pareti del piano terra sono intonacate al civile, ma i locali sono privi dei pavimenti, delle porte interne e di tutti i serramenti di chiusura e di oscuramento. Al piano terra mancano anche le tramezzature che separano il garage dalla cucina-soggiorno e al posto del portone di accesso al garage c'è una finestra.

- Piano interrato: attraverso una porta dal locale garage si accede ad un antibagno e un bagno che misurano complessivamente **8 m²**; dall'antibagno si scende, attraverso una scala in calcestruzzo allo stato grezzo, al piano interrato dove si trovano tre disimpegni di **101 m²** di superficie e pavimentati con piastrelle in ceramica: la prima stanza prospiciente la scala in calcestruzzo sembra adibita a taverna e da questa si accede, attraverso una porta, ad un locale ripostiglio e da questo, sempre con una porta, ad uno uso cantina; l'altezza dei tre disimpegni è di ml. 2,40.

Tutte le pareti del piano interrato sono intonacate al civile e dotate di finestre in PVC e vetrocamera che si affacciano, per l'aerazione e per la luce, sulle rispettive bocche di lupo.

I locali del piano interrato sono dotati anche di un impianto elettrico.

- Piano primo: dal corridoio posto al piano terra dopo la cucina-soggiorno attraverso una scala in calcestruzzo grezzo, si sale al piano primo dove si trovano alcuni locali di pertinenza al reparto

notte dell'abitazione: anche in questo piano mancano completamente i pavimenti e gli infissi sia di chiusura che di oscuramento.

La superficie complessiva del piano primo è di 166 m² e l'altezza media del soffitto mansardato varia da ml. 3,18 a ml. 3,31

Dal piano primo si affaccia sul portico una lunga terrazza avente una superficie di 9 m²

Tutta l'area scoperta di mq. 2345 indicata al N° 1 nel prospetto sopra riportato e corrispondente al Sub 3 del Foglio 2 - Particella 561, è stata accatastata come bene comune alle unità "A" e "B" presenti nel complesso immobiliare.

A completamento della descrizione delle due unità si produce la documentazione fotografica riportata in ALL. 6.

3 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

3.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

E' stata svolta l'indagine relativa alla consultazione delle pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso immobiliare mediante la ricerca e l'analisi dei procedimenti edilizi in atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Morgano, rilevando i titoli autorizzativi che attestano la regolarità edilizia e urbanistica dell'opera progettata. Al Permesso di Costruire n. 49/04 del 09/06/2004 è seguito il Permesso di Costruire n. 102/08 in sanatoria del 10/09/2008 e la finale D.I.A prot. 7162 n. 103/08-AT del 11/08/2008 mentre il PERMESSO DI AGIBILITA N° 27/09 è stato rilasciato per la sola **UNITÀ B**, in data 7 ottobre 2009 (ALL. 5).

Per portare a termine il fabbricato nel suo complesso sarà necessario richiedere una nuova autorizzazione in sostituzione di quella attualmente scaduta.

3.2 IRREGOLARITA' EDILIZIE

Dalla analisi dei contenuti degli elaborati tecnici agli atti relativi all'intero fabbricato e dal confronto con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) modifiche dei divisori interni al piano terra reparto notte dell'**UNITÀ B** (LOTTO 1);
- b) pergolato ligneo dell'**UNITÀ B** (LOTTO 1) coperto, provvisoriamente, con una guaina.
- c) con riferimento al piano terra dell'**UNITA' A** (LOTTO 2) che risulta allo stato grezzo "**in corso di definizione**", al posto del portone di accesso al garage attualmente appare una finestra.

Con riferimento al punto a) relativo alla conformità catastale dell'**UNITÀ ABITATIVA B**, necessita una revisione catastale ad opera di un tecnico abilitato, le cui competenze si quantificano in Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali) a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia del Territorio e le eventuali sanzioni che verranno stabilite dall'Ufficio del Catasto.

Le spese di regolarizzazione vengono stimate complessivamente in circa 1.500,00 Euro.

Con riferimento al punto b) è necessario rimuovere la guaina provvisoria posta in opera.

Con riferimento al punto c) con il nuovo titolo autorizzativo rilasciato dal competente Ufficio Comunale necessario per l'ultimazione del fabbricato si può porre rimedio alla difformità indicata.

Con riferimento alla classificazione energetica dell'**UNITÀ B** (LOTTO 1) si precisa che dalla verifica della documentazione in atti non sono stati rinvenuti attestazioni di qualificazione energetica.

3.3 VINCOLI LEGISLATIVI DEL PRG

Si riportano, qui di seguito, i vincoli legislativi previsti dal PRG vigente sull'immobile oggetto di stima:

F – Zona C1.2

Per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione (compreso ogni altro intervento comportante variazione di sagoma degli edifici esistenti) devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario massimo 0,35 mq/mq
 - Rapporto massimo di copertura 40%
 - Rapporto massimo di occupazione del sottosuolo (R.O.S.) 50%
 - Rapporto minimo di occupazione del verde (R.O.V.) 30%
 - Altezza (H) max = 1,5 L (L = larghezza stradale e dell'eventuale arretramento) e comunque non superiore a: m. 8
 - l'altezza non deve comunque essere superiore alla massima altezza di cellule edilizie tutelate contigue o in diretto rapporto visuale; sono comunque ammesse altezze fino a m. 6,5;
 - nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza, è comunque consentito raggiungere per una profondità pari a m. 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza, salvo in ogni caso il rispetto delle altezze massime prescritte per la zona.
 - Distanza minima tra pareti finestrate (DPF) m. 10.
 - Distanza minima da confini privati (DC) aderenza o m. 5
 - è ammesso l'abbinamento di costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario.
 - Distanza minima dai corsi d'acqua demaniali (asse) m. 15
 - Salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti e le possibilità di deroga alle distanze minime previste dal R.D. 523/1904.
 - Distanza minima da fili stradali
 - rispetto del filo edilizio ove indicato; negli altri casi: rispetto del filo stradale o m. 5 salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti;
- In alcuni lotti di ampliamento della zona, precisamente individuati nelle tavole 13.11 e 13.12, viene concessa un'edificazione una tantum pari a 500mc.

4 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Non risultano registrati contratti di locazione stipulati dall'Esecutata con riferimento agli immobili pignorati.

5 VERIFICA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E ISPEZIONE IPOTECARIA

Con atto di COMPRAVENDITA in data 28 ottobre 2004 Repertorio n. 14992 Raccolta n. 1909 del Dott. Paolo Forti, Notaio in Treviso ivi registrato il 29/10/2004 al n° 13192 serie 1T e trascritto a Treviso il 02/11/2004 ai n.n. 45447/29466, l'Esecutata diventa proprietaria degli immobili ivi descritti (ALL. 1).

Dall'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico dell'Esecutato (ALL. 7):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2004 relativa alla COMPRAVENDITA sopra riportata, Pubblico ufficiale Notaio Paolo Forti;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2004 relativa alla IPOTECA VOLONTARIA, Pubblico Ufficiale Notaio Paolo Forti;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2010 relativa all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO;
4. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 01/03/2012 relativa all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce della documentazione elencata al paragrafo precedente, si evince che gli immobili oggetto di stima sono di proprietà dell'Esecutata.

7 STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche e simili per ognuna delle due unità presenti nel fabbricato progettato, mentre l'area scoperta indivisa di pertinenza all'intero complesso immobiliare sarà equamente conteggiata tra le unità suddividendo l'intero fabbricato in due possibili lotti. I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche degli immobili e sul valore di mercato di immobili analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

7.1 FONTI DI RIFERIMENTO

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel Comune di Morgano e dalla comparazione delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori

medi di aggiudicazione di beni confrontabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

7.2 STIMA DELL' IMMOBILE

Con riferimento alle considerazioni esposte, sulla base della reale consistenza dei beni, tenuto conto che l'area scoperta del fabbricato risulta accatastata come bene comune alle due unità residenziali, si ritiene ragionevolmente che sia possibile dividere i beni in due lotti e precisamente:

LOTTO 1. relativo all' UNITA' B, così descritta in Catasto:

N°5	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Part. 561 - Sub 7 - PianoT-1 - Cat. A/2 - Cl.1- Cons. 4 vani- Sup.Cat. Totale 116 m ² Totale escluse aree scoperte:105 m ² - Rendita Euro 320,20 - Variazione del 9/11/2015
N°6	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Part. 561 - Sub 8 - PianoT - Cat. C/2 - Cl.1- Sup.Cat. Totale 71 m ² - Rendita Euro 130,15 - Variazione del 9/11/2015

LOTTO 2. relativo all' UNITA' A, così descritta in Catasto:

N°2	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 4 - Portico coperto di mq. 31 B.C.N.C. ai sub. 5-6, deriva dai Sub. 1 e 2
N°3	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 5 - Piani S1-T-1 - Unità in corso di definizione - Variazione del 29/05/2009 n. 15199.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n.TV0191521) Ampl.-Ristrutt.
N°4	COMUNE DI MORGANO - CATASTO FABBRICATI Foglio 2 - Particella 561 - Sub 6 - Piano T - Unità in corso di definizione - Variazione del 29/05/2009 n. 15199.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n.TV0191521) Ampl.- Ristrutt.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e limitazione per un immobile con destinazione residenziale nell'area in oggetto, possa essere compreso tra i 1.000,00-1.100,00 Euro/mq.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di fare riferimento, al valore minimo sopra indicato.

Le superfici sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento seguendo le linee guida dell'Agenzia del Territorio considerando la superficie commerciale dell'immobile. La superficie commerciale della unità abitativa "B" completamente ultimata è stata calcolata al 100% al piano terra mentre la camera mansardata al piano primo avente una altezza media di 2,16 ml e il garage al 50%, i porticati al 30% e il pergolato al 20%.

La superficie commerciale della unità abitativa "A" che si presenta allo stato grezzo avanzato sarà tutta calcolata al 50% con la sola esclusione del porticato di accesso a tale unità che risulta completamente ultimato. La superficie della terrazza è stata calcolata al 15%.

L'area scoperta di pertinenza alle unità residenziali sarà valutata a € 10 al m².

Lotto-entità relativo all' UNITA' B (LOTTO 1)

Piano	Destinazione	Superficie lorda	%	Superficie commerciale
Terra	portico	30 m ²	30	9,00 m ²
Terra	pergolato ligneo	34 m ²	20	6,80 m ²
Terra	abitazione	86 m ²	100	86,00 m ²
Primo	camera	38 m ²	50	19,00 m ²
Terra	Garage	71 m ²	50	35,50 m ²
TOTALI		259 m²		156,30 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 156,30 x 1.000,00 €/m² = 156.300,00 Euro

AREA SCOPERTA m² 2345x0,5 = m² 1172,5 x 10,00 €/m² = 11.725,00 Euro

TOTALE COMPLESSIVO 168.025,00 Euro

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO 168.000,00 Euro

Lotto-entità relativo all' UNITA' A (LOTTO 2)

Piano	Destinazione	Superficie lorda	%	Superficie commerciale
Terra	Porticato	31 m ²	30	9,30 m ²
Terra	Ingresso, cucina soggiorno, bagno e corridoio	68 m ²	50	34,00m ²
Terra	Garage	33 m ²	25	8,25 m ²
Terra	Antibagno, bagno	8 m ²	50	4,00 m ²
S.terra	n. 3 disimpegni	101 m ²	50	50,50 m ²
Primo	n.3 corridoi, camera m., n. 2 bagni, n.3 camere, guardaroba, 2 rip.	166 m ²	50	83,00 m ²
Primo	Terrazza	9 m ²	15	1,35 m ²
TOTALI		416 m²		190,40 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE	$m^2 190,40 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2$	=	190.400,00 Euro
AREA SCOPERTA	$m^2 2345 \times 0,5 = m^2 1172,5 \times 10,00 \text{ €/m}^2$	=	<u>11.725,00 Euro</u>
TOTALE COMPLESSIVO			202.125,00 Euro
TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO			202.000,00 Euro

7.3 DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento a quanto esposto nella perizia di stima, si conclude che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima libero da qualsiasi gravame e oneri possa essere così indicato:

- **LOTTO N.1 in € 168.000,00 (Euro centosessantottomila/00)**
- **LOTTO N. 2 in € 202.000,00 (Euro duecentoduemila/00)**

7.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

Accogliendo le recenti indicazioni espresse e già in uso presso alcuni Tribunali nell'ambito di procedure di esecuzioni immobiliari e tenendo conto della contingente situazione economica, ai fini della migliore appetibilità dei beni di stima si ritiene utile suggerire, a valle della stima "STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO" un secondo valore definito come "VALORE DI REALIZZO", per procedere alla collocazione del bene secondo un valore più appetibile per il mercato.

In considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare, all'ampiezza del mercato di beni comparabili a quelli indicati e descritti nella presente stima il "VALORE DI REALIZZO" è stato desunto dalla "STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO" operando una riduzione del 25% e quindi:

- **LOTTO N.1 in € 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00)**
- **LOTTO N. 2 in € 151.500,00 (Euro centocinquantunomilacinquecento/00)**

In fede

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianfranco Francescon

Firmato digitalmente da
Gianfranco Francescon

CN = Francescon Gianfranco
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso/00512740267
T = Ingegnere
C = IT

Comune di Borgaro
 Dimostrazione grafica del subalterno
 Sezione: Particella: 561
 Foglio: 2
 Tipo Mappale n. 172785 del 15/05/2009 Scala 1 : 500
 Protocollo n. TV0191521 del 29/05/2009
 Prov. Treviso N. 2473

Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Laboratorio (PLANIMETRICO)
 Particella: 561

