

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

**TRIBUNALE di TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 573/2013 - G.E. dr. ssa Francesca VORTALI**

**(prossima udienza in data 31.05.2017)**

**Promossa da**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

**RELAZIONE del CONSULENTE**

**Esperto Stimatore**

**28.04.2017**

-----°-----

**beni immobili**

**in**

**Comune di TARZO (TV)**

**Località Colmaggiore di sotto n.77**

-----°-----

## **Relazione del Consulente**

### **INDICE**

1. Incarico - Premessa;
2. Svolgimento dell'incarico;
3. Completezza documentazione – art. 567 C.P.C.;
4. Divisibilità e formazione lotti immobiliari;
5. Identificazione catastale dei beni pignorati e proprietà:
  - Confini;
  - Attuale intestazione catastale;
6. Provenienza;
7. Stato di possesso e disponibilità;
8. Gravami - Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli;
9. Oneri condominiali e vincoli;
10. Classificazione Energetica;
11. Destinazione Urbanistica;
12. Indagine edilizio - urbanistica;
13. Conformità / Difformità Edilizio - Urbanistica –  
D.P.R. 380/2001 (già Legge 47/1985):
  - Opere interne al Piano 1° e 1° sottostrada S1 – difformità;
14. Descrizione degli immobili, ubicazione, consistenza,  
considerazioni sullo stato generale;
15. Stima dei beni immobili:
  - Valore medio di mercato;
  - Valore di vendita forzata.

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

-----°-----

### **1 - INCARICO - PREMESSA**

La presente Consulenza è stata affidata al sottoscritto dr. arch. Mauro Moreno RUI, libero professionista in Vittorio Veneto (TV), Via Divisione Nino NANNETTI n°4, iscritto all'ORDINE degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Treviso al n° 1025 di posizione, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, dal Sig. Giudice dell'esecuzione dr.ssa Francesca VORTALI del Tribunale di Treviso a seguito nomina, quale esperto stimatore, con provvedimento emesso in data 14.11.2016, convocandolo per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito, entrambi espletati innanzi al Cancelliere in data 13.11.2017.

Al sottoscritto è stato posto il quesito e concesso il termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 31.05.2017, per l'invio di copia della perizia (quindi entro il 01.05.2017) ai creditori e ai debitori.

### **2 – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto consulente, al fine di espletare l'incarico ricevuto, previo accesso in cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, accedeva, recandosi personalmente o in modo telematico ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni, per richiedere e ottenere: visure catastali, estratto di mappa catastale, dimostrazione grafica della suddivisione in subalterni, elenco subalterni e planimetrie catastali;
- Ufficio Tecnico Comunale – Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Tarzo (TV) al fine di richiedere e ritirare copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa, nonché il certificato di destinazione urbanistica, relative agli immobili

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

- oggetto di causa e per colloqui con il tecnico comunale;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano (TV), per interrogazione alla banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria;
  - Archivio Notarile di Treviso per il reperimento del titolo di provenienza (contratto di compravendita) degli immobili oggetto di esecuzione.

Dopo accurato studio della documentazione e previo accordi intercorsi per posta elettronica col custode nominato, ASTE 33 di Treviso, il giorno 03 marzo 2017 è stato effettuato un primo sopralluogo preliminare agli immobili, al quale era presente l'esecutato ed il custode giudiziario, alla cui presenza fu effettuata l'ispezione dei locali ed effettuato il rilievo fotografico.

### **3 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE – art. 567 C.P.C.**

Nel fascicolo di causa risulta depositata la relazione notarile sostitutiva.

Detta relazione risulta completa delle iscrizioni e trascrizioni nonché dei dati catastali.

Per una esaustiva identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali, con l'estratto di mappa catastale attuale, con la dimostrazione grafica della suddivisione in subalterni e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da quesito si allega la copia del titolo di acquisto degli immobili da parte dell'esecutato (atto di compravendita ai rogiti del dr. Roberto BLANDALEONE Notaio in Vittorio Veneto - TV - Rep. N. 97.553 in data 15.07.1999) (**doc. 7**).

### **4 – DIVISIBILITA' E FORMAZIONE LOTTI IMMOBILIARI**

Per quanto riguarda la divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Per quanto riguarda la possibilità di formare lotti si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione, per la loro consistenza, destinazione e morfologia, costituiscono un lotto,

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

composto da un'unica abitazione residenziale ed accessori pertinenziali in fabbricato con più unità immobiliari, ed area scoperta di pertinenza di uso comune, per cui risulta opportuna la vendita in un unico lotto.

#### **5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI E PROPRIETA'**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono identificati nell'atto di pignoramento e in catasto come segue:

#### **CATASTO FABBRICATI – PROVINCIA DI TREVISO**

**Comune di Tarzo - Sezione A - Foglio 2° (al Catasto Terreni Foglio 2)**

**per la quota di 1/1 in piena proprietà**

**- m.n. 814 sub. 10 – Località Colmaggior di Sotto n.77, p.S1-T-1-2, Cat. A/2**

**- cl.2^ - vani 6,5 - R.C.€ 587,47;**

**per la quota di 1/3 in piena proprietà**

**- m.n. 814 sub. 8 – Località Colmaggior di Sotto, p.S1, B.C.N.C. - centrale termica comune ai sub. 2-5-9-10;**

**- m.n. 1569 – Località Colmaggior di Sotto, p.T. - area urbana di mq 102;**

**- m.n. 814 sub. 11 – Loc.tà Colmaggior di Sotto, p.T. area urbana di mq 822;**

**di proprietà dell'esecutato nelle quote sopraindicate.**

**Nell'atto di pignoramento i mappali n.1569 e n.814 sub. 11, costituiscono l'unità immobiliare n.814 su.1 (area urbana di mq 924) e sono stati costituiti rispettivamente a seguito della variazione in data 16.12.2013 Prot. n.TV0280600 in atti dal 16.12.2013 derivante dal frazionamento del m.n. 814 (n.4522.1/2013) e della variazione catastale del 16.12.2013 Prot. n.TV0280601 in atti dal 16.12.2013, per ampliamento della sede stradale.**

Le unità immobiliari sopra descritte sono identificate nelle visure catastali (**doc. 8-9-10-11**), nell'estratto di mappa (**doc. 12**), nella dimostrazione grafica dei subalterni

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

(**doc. 13**), nell'elenco dei subalterni (**doc. 14**) e nella planimetria catastale (**doc. 15**) rilasciate dall'Agenzia del Territorio in data 13.01.2017.

### **Confini**

Gli immobili da periziare confinano (in senso orario):

- a **nord** con m.n. 1225 del Foglio 2° del Catasto Terreni;
- a **est** con m.n. 998 del Foglio 2° del C.T. e con stradina di Via Colmaggior di Sotto;
- a **sud** con strada comunale di Via Colmaggior di Sotto;
- a **ovest** con m.n. 1567 del Foglio 2° del Catasto Terreni.

### **Attuale intestazione catastale**

L'attuale intestazione catastale dei beni pignorati, corrisponde alla ditta esecutata.

### **6 - PROVENIENZA**

I beni immobili in questione sono pervenuti all'esecutato a seguito compravendita avvenuta con rogito del dr. Roberto BLANDALEONE, Notaio in Vittorio Veneto (TV), Repertorio N.97553 in data 15.07.1999, registrato a Vittorio Veneto (TV) in data 04.08.1999 al n. 1038, Serie IV, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21.07.1999 ai nn.26700/17310 (**doc. 7**).

### **7 - STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'**

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo da parte del sottoscritto consulente avvenuto in data 03 marzo 2017, erano occupati dall'esecutato. Da un'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, a seguito interrogazione alla banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione o comodati a nome dell'esecutato (**doc. 16**).

### **8 - GRAVAMI - TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Le iscrizioni e trascrizioni sono state desunte dalla relazione notarile, in data

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

24.10.2013 e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 04.11.2013, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c..

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era in proprietà di:

- [REDACTED]

Dal predetto [REDACTED] i beni di seguito elencati:

### **CATASTO FABBRICATI – PROVINCIA DI TREVISO**

**Comune di Tarzo - Sezione A - Foglio 2° (al Catasto Terreni Foglio 2)**

- m.n. 814 sub. 3 – p.S1-T - (negozio), Località Colmaggior di Sotto;

- m.n. 814 sub. 4 – p.S1-T-1-2 - (abitazione), Località Colmaggior di Sotto;

con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, quali per legge, ed in particolare:

per la quota di 1/3

- m.n. 814 sub. 1 – p.T – area urbana, Località Colmaggior di Sotto;

- m.n. 814 sub. 8 – p.S1, B.C.N.C. - centrale termica comune ai sub. 2-3-4 e 5,

passavano in proprietà all'esecutato con atto di compravendita ai rogiti del dr. Roberto BLANDALEONE Notaio in Vittorio Veneto - TV - Rep. N. 97.553 in data 15.07.1999;

- a seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 16.05.2006 e registrata al n.TV0127543 di Protocollo, venivano variati i subb. 3 e 4 e venivano costituite nuove unità immobiliari fra cui le seguenti:

### **CATASTO FABBRICATI – PROVINCIA DI TREVISO**

**Comune di Tarzo - Sezione A - Foglio 2° (al Catasto Terreni Foglio 2)**

- m.n. 814 sub. 10 – p.S1-T-1-2 - abitazione, Località Colmaggior di Sotto;

- m.n. 814 sub. 8 – p.S1, B.C.N.C. - centrale termica comune ai sub. 2-5-9-10;

### **TRASCRIZIONI**

**21.07.1999 - N. 26700 del Registro Generale e N. 17310 Registro Particolare**

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

**Atto di Compravendita** in data 15.07.1999, Repertorio N.97553 ai rogiti del dr. Roberto BLANDALEONE Notaio in Vittorio Veneto (TV), ivi registrato il 04.08.1999 al N.1038 serie IV, col quale l'esecutato acquistava per l'intero le unità immobiliari in questione.

**08.10.2004 - N.41358 del Registro Generale e N.26911 Registro Particolare**

**FONDO PATRIMONIALE** derivante da costituzione di fondo patrimoniale ai sensi degli art. 167 e seguenti del C.C., con rogito del dr. Giuseppe DALL'ANTONIA notaio in Vittorio Veneto (TV) in data 27.09.2004 n. 93660 di repertorio.

**11.09.2013 - N.27084 del Registro Generale e N.18464 Registro Particolare**

**VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Treviso in data 23.08.2013 n. 1679 di repertorio, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena", con sede in Siena, C.F.: 00884060526, contro l'esecutato e grava sulle unità immobiliari in questione;

**ISCRIZIONI**

**25.05.2010 - N.18593 del Registro Generale e N.4135 Registro Particolare**

**IPOTECA LEGALE**, a favore di "EQUITALIA NOMOS S.p.A." con sede a Torino (TO), C.F.: 05165540013 (domicilio ipotecario eletto in Treviso, Via Montegrappa n.34) e contro l'esecutato, derivante da ipoteca art. 77 comma 1 D.P.R. 602/73; intervenuta decorrenza termine ex art. 50;

**21.07.1999 - N.26699 del Registro Generale e N.5663 Registro Particolare**

**IPOTECA VOLONTARIA**, a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata" con sede in Padova, C.F.: 02691680280 e contro l'esecutato, in dipendenza di contratto di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio dr. Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto (TV) in data 15.07.1999, rep. N.97552, della durata di anni 15 (quindici).

## **9 – ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI**

Trattandosi di unità abitativa indipendente dalle altre unità adiacenti, non sussistono oneri condominiali.

## **10 – CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tarzo (TV), non è stata reperita alcuna Relazione Tecnica di progetto redatta ai sensi dell'art. 28 della Legge 09.01.1991 n.10 e non sono stati rinvenuti, né prodotti dagli esecutari durante i sopralluoghi, né l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), né l'Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.), né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e non risulta che siano stati eseguiti interventi atti ad una riqualificazione energetica del fabbricato. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), le caratteristiche costruttive dell'immobile, i materiali impiegati, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, il suo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio alti, indice di scadente qualità energetica, considerati i vari ponti termici.

Si presuppone, quindi, che l'unità abitativa appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, ricadendo presumibilmente in classe energetica "E o F".

## **11 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base allo strumento urbanistico vigente, P.A.T.I. e P.I., l'area censita catastalmente in:

**Comune di Tarzo – Catasto Terreni Foglio 2° - m.n. 814,**

è inserita nel Piano degli Interventi come segue:

- porzione in **"Zona C1 – Zone Residenziali parzialmente edificate e di Completamento",**

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

- porzione in "Aree a Parco Privato",

e come tale è soggetta agli articoli 51 e 43 delle Norme Tecniche Operative.

Quanto sopra riportato risulta descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (**doc. 17**), in data 15.02.2017 Prot. N.923 dal Responsabile del Procedimento dell'Area Tecnica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Tarzo (TV).

### **12 - INDAGINE EDILIZIO / URBANISTICA**

Da un'indagine effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tarzo a seguito richiesta scritta del sottoscritto per accesso atti depositata in Comune in data 13.02.2017, ed acquisita al Protocollo del Comune in pari in data al N. 924, relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione, è risultato quanto segue:

- le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono state costruite a seguito del Progetto e della Concessione Edilizia n. 148 in data 12.06.1980 e successivo Progetto in Variante approvato dalla Commissione Edilizia in data 03.10.1980 (**doc. 18**) e relativa Concessione n. 204 in data 22.10.1980, Prot. n. 1870 (**doc. 19**), rilasciate dal Sindaco del Comune di Tarzo;
- i lavori iniziarono in data 22.07.1980 e furono ultimati per la parte strutturale in data 26.09.1981 e per la parte delle finiture in data 11.10.2000;
- in data 14.11.1981 venne depositato presso il Genio Civile di Treviso il Certificato di Collaudo Statico (**doc. 20**) delle opere a firma dell'ing. Bruno MARTINOLLI in data 05.11.1981;
- in data 04.07.1989 è stata rilasciata l'agibilità n.60 (**doc. 21**) per i locali al piano terra (comprendenti anche unità commerciali di proprietà di altra ditta e che non sono oggetto di esecuzione immobiliare);
- in data 21.02.2001, è stata rilasciata l'abitabilità n. 442 per i locali ad uso abitazione al piano primo e secondo (**doc. 22**).

### **13 – CONFORMITA' / DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

#### **D.P.R. 380/2001 (già Legge 47/1985)**

Col sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto consulente, avendo a disposizione gli elaborati tecnici di progetto, approvati come sopra descritto, ha effettuato una ricognizione ed ha riscontrato alcune difformità edilizie rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici e relativi titoli abilitativi e di seguito meglio descritte.

#### **Opere interne al Piano Primo - difformità (allegato 4):**

- Al piano primo è stata effettuata una distribuzione dei locali diversa rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, come si può evidenziare nella schematizzazione planimetrica (**allegato 4**) dove sono evidenziate col colore rosso le nuove costruzioni e col colore giallo le demolizioni;
- in particolare è stata parzialmente demolita una parete di spina di separazione della camera prospettante sul fronte principale (sud-est) ed il corridoio centrale al fine di ricavare un locale di dimensione maggiori destinato a cucina;
- sono state demolite delle tramezze divisorie tra la cucina-soggiorno ed il corridoio prospettanti sulla facciata nord-ovest del fabbricato e realizzate altre pareti divisorie per ricavare al loro posto una camera con bagno padronale ed un ripostiglio;
- nel ripostiglio esistente è stata realizzata una lavanderia/bagno;
- nel corridoio del vano scala è stata realizzata una parete divisoria con inserimento di una porta per separazione del vano scala dalla realizzata cucina;
- il locale adibito a camera nell'angolo sud-ovest dell'unità, è stato adibito a soggiorno.

#### **Opere interne al Piano Primo Sottostrada - difformità (allegato 4.bis):**

- Al piano primo sottostrada sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, come si può evidenziare nella schematizzazione

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

planimetrica (**allegato 4.bis**) dove sono evidenziate col colore rosso le nuove costruzioni e col colore giallo le demolizioni;

- in particolare nel 2° ripostiglio, lato ovest (**foto n.25**), è stata realizzata una tramezza divisoria con inserimento di una porta ed è stata pure demolita la porzione finale della parete divisoria di separazione dal locale di proprietà comune, con le altre unità, al fine di ricavare un altro locale che si sviluppa per circa una metà della propria superficie anche sullo spazio della suddetta unità in comune; quest'ultima porzione non sarà pertanto considerata ai fini della valutazione.

Si rileva che la planimetria catastale rilasciata in data 13.01.2017 (**doc. 15**) dall'Agenzia del Territorio, rispecchia invece la situazione realmente realizzata, ad esclusione del ripostiglio al piano 1° sottostrada .

Tali modifiche realizzate senza titolo, per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei locali, possono essere sanate con la richiesta in sanatoria ai sensi dell'art. 37, 4° comma del D.P.R. 380/2001.

La spesa da sostenere per la sanatoria delle suddette difformità riscontrate è quantificabile verosimilmente in una somma di circa € 3.500,00 onnicomprensiva delle sanzioni amministrative e del costo delle pratiche tecniche da eseguire.

#### **14 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, UBICAZIONE, CONSISTENZA,**

##### **CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE**

Trattasi di una unità abitativa con tipologia catastale "civile" (A/2) facente parte di un fabbricato comprendente altre unità immobiliari di proprietà di altre ditte, a tre piani fuori terra (T-1°-2°) e piano interrato, con area scoperta di pertinenza in comune con le altre unità immobiliari. E' situata in Comune di Tarzo (Provincia di Treviso), Località Colmaggioro di Sotto, civ. n.77, in una zona periferica del territorio comunale a vocazione agricola, distante poco meno di 2 km dal centro del Comune.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare risulta così composta:

- **PIANO INTERRATO:** al piano interrato vi sono due locali ad uso ripostiglio accessibili dall'area scoperta comune, con finiture al grezzo; l'altezza è di metri 1,90, la superficie lorda è di circa mq 30;
- **PIANO TERRA:** dal fronte principale del fabbricato, prospettante sulla strada di Via Colmaggione di Sotto, si accede all'ingresso e al vano scala indipendenti per l'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare; il pavimento d'ingresso e la scala sono in graniglia di marmo, la scala ha una ringhiera di protezione in ferro verniciato con corrimano il legno; l'altezza utile dell'ingresso è di metri 2,80, la superficie lorda è di circa mq 19;
- **PIANO PRIMO:** dall'ingresso al piano terra, attraverso il vano scala si accede ai locali del piano primo dell'unità abitativa; dal pianerottolo del vano scala si entra in un ampio locale destinato a cucina-pranzo con pavimento in piastrelle da cm 33 x 33, dal quale si accede in altro locale destinato a soggiorno con pavimento il listoni di legno di castagno posti in diagonale; dalla cucina si accede anche ad un disimpegno che permette l'accesso ad un locale destinato a bagno/lavanderia, avente pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica da cm 25 x 30, e ad una camera avente pavimento con parchetti di legno di vecchia fattura, nonché ad un balcone sul fronte principale (sud) per tutta la lunghezza della facciata ced avente una superficie lorda di circa mq 10; uscendo dalla cucina-pranzo e ritornando sul pianerottolo del vano scala si accede ad altro disimpegno che permette l'accesso ad un ripostiglio proseguendo e ad altra camera matrimoniale, avente pavimento con tavole di larice spazzolato e proprio bagno padronale avente pavimento e rivestimenti con piastrelle di ceramica da cm 20 x 20; l'altezza dei locali è di metri 2,85, la superficie lorda è di circa mq 111;

- **PIANO SECONDO:** dal medesimo vano scala si giunge al piano del sottotetto costituito da un unico ampio locale adibito a soffitta, con travature del tetto a vista, avente pavimento ed intonaci al grezzo; l'altezza del locale varia da un minimo di metri 1,15 a metri 2,80, la superficie lorda è di circa mq 95.

La costruzione è stata realizzata con una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento e struttura del tetto con travature lignee.

La tipologia del tetto è a falde del tipo "a padiglione", manto di copertura con tegole.

Le pareti interne dei locali al piano terra e primo dell'unità abitativa sono intonacate a grezzo e fino e tinteggiate; le finestre hanno serramenti in legno di castagno con vetrocamera e avvolgibili esterni in p.v.c; le porte interne sono in legno di castagno.

Nel soffitto del locale destinato a camera, angolo nord-est, si notano delle tracce di infiorescenze ed infiltrazioni d'acqua, ma che a detta dell'esecutato sono residui di precedenti infiltrazioni dal tetto, che però è stato a suo tempo riparato, senza poi procedere alla ritinteggiatura dei locali.

L'unità abitativa dispone di impianto, idrico, elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collegata al metanodotto con radiatori lamellari.

Presso il Comune di Tarzo sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti ai sensi del D.M. dello Sviluppo Economico in data 22 gennaio 2008, n.37 - ex Legge 46/90 - e successive modificazioni ed integrazioni per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento **(doc. 23)** ed elettrico **(doc. 24)**

Il fabbricato dispone di impianto fognario collegato al collettore comunale.

Le cassette dei contatori, sia ENEL che GAS, sono collocate all'esterno dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare e facilmente accessibili. Le facciate esterne del fabbricato sono state intonacate a grezzo e fino e tinteggiate; le grondaie e i pluviali sono in lamiera tradizionale. Al fabbricato si accede direttamente dalla Strada Comunale di Via

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

Colmaggiore di Sotto con la quale il lotto di terreno confina a sud.

L'area scoperta di uso comune è destinata a parcheggio e giardino.

Nel complesso l'unità abitativa, per quanto visibile, si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione buono in funzione della vetustà.

La superficie lorda convenzionale ragguagliata degli immobili sopra descritti risulta in totale di circa mq 170 e così ripartita:

- piano seminterrato (accessori) – ripostiglio:	mq 30 x 30 %	= mq 9,00
- piano terra (abitazione) – ingresso:	mq 19 x 100 %	= mq 19,00
- piano primo (abitazione):	mq 111 x 100 %	= mq 111,00
- piano primo (accessori) – balcone:	mq 10 x 25 %	= mq 2,50
- piano secondo (accessori) – soffitta:	mq 95 x 30 %	= mq 28,50
<b>TOTALE superficie lorda convenzionale ragguagliata: circa</b>		<b>mq 170,00</b>

### 15 - STIMA DEI BENI IMMOBILI

-----°-----

#### VALORE MEDIO DI MERCATO

Per quanto sopra esposto, visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato praticati nel territorio comunale, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e quant'altro può influire sul valore venale, il sottoscritto perito ritiene che gli immobili in esame allo stato attuale siano da periziare complessivamente in **Euro 107.000,00** come segue:

#### unità abitativa - Piano S1-T-1°-2°:

- sup. lorda convenzionale: mq 170 x Euro 650,00/mq = **Euro 110.500,00**

- a dedurre sanzioni amministrative e spese tecniche

per opere in difformità edilizia

**Euro - 3.500,00**

**TOTALE VALORE MEDIO DI MERCATO** - per differenza

**Euro 107.000,00**

Relaz. Es.imm. 573-2013 - C.T. 28.04.2017.doc

15/17

Via Divisione Nino NANNETTI n. 4 - 31029 Vittorio Veneto TV  
tel. 0438 940001 – tel. mob. +39 347 2779302 – e-mail: [arch.rui@libero.it](mailto:arch.rui@libero.it)  
Ordine degli Architetti, P., P., C. di Treviso N. 1025

(diconsi . . . . . Euro centosettemila/00)

**Nel valore periziato è compreso anche il valore della corrispondente quota delle parti ed impianti comuni dell'edificio e dell'area scoperta.**

**VALORE DI VENDITA FORZATA**

Quale valore di vendita forzata, per gli immobili in questione, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 25% rispetto al valore medio di mercato:

Euro 107.000,00 x (-25%) = - Euro 26.750,00

**VALORE DI VENDITA FORZATA** = Euro 80.250,00

(diconsi . . . . . Euro ottantamiladuecentocinquanta/00)

-----°-----

**ALLEGATI:**

1. stradario con ubicazione immobili;
2. ortofoto;
3. documentazione fotografica immobili;
4. pianta piano 1° con evidenziate le difformità riscontrate (in giallo demolizioni, in rosso nuove costruzioni/tamponamenti);
- 4.bis pianta piano 1° sottostrada S1 con evidenziate le difformità riscontrate (in giallo demolizioni, in rosso nuove costruzioni/tamponamenti);
5. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
6. avviso d'asta;

**DOCUMENTI:**

7. copia atto di compravendita in data 15.07.1999 rep. N.97.553 ai rogiti del dr. Roberto BLANDALEONE in Treviso (TV);
8. visura per immobile m.n. 814 sub. 8;

dr. Mauro Moreno RUI  
architetto

9. visura per immobile m.n. 814 sub. 10;
10. visura per immobile m.n. 814 sub. 11;
11. visura per immobile m.n. 1569;
12. estratto di mappa vettorializzata del Catasto Terreni;
13. dimostrazione grafica dei subalterni;
14. elenco dei subalterni;
15. planimetria abitazione – mn. 814 sub.10;
16. interrogazione banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria;
17. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) Prot. n.923 del 15.02.2017;
18. Progetto in Variante approvato dalla Commissione Edilizia in data 03.10.1980;
19. Concessione Edilizia n. 204 in data 22.10.1980;
20. Certificato di Collaudo Statico in data 05.11.1981;
21. Agibilità n.60 rilasciata in data 04.07.1989;
22. Abitabilità n.442 rilasciata in data 21.02.2001;
23. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento in data 11.08.2000;
24. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 28.09.2000.

**Vittorio Veneto, lì 28 aprile 2017**

**IL Consulente Esperto Stimatore  
(dr. arch. Mauro Moreno RUI)  
(documento firmato digitalmente)**

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

Dichiarazione protocollo n. TV0127543 del 16/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarzo

Localita' Colmaggior Di Sotto

**DOCUMENTO N.15**

Identificativi Catastali:

Sezione: A  
Foglio: 2  
Particella: 814  
Subalterno: 10

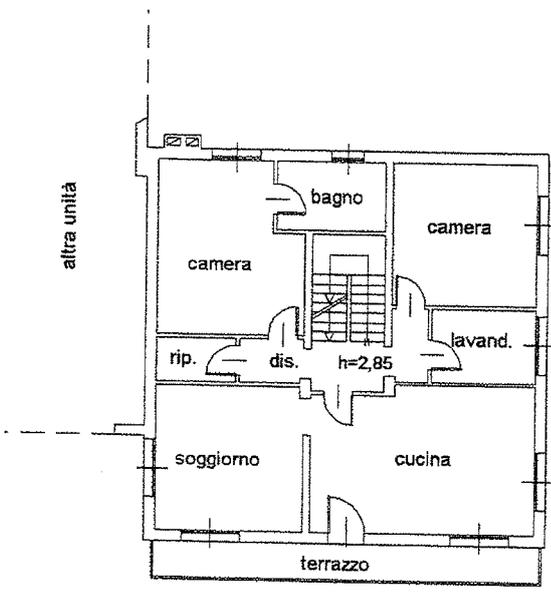
Soldan Ennio Tecno Studio

Iscritto all'albo:  
Geometri

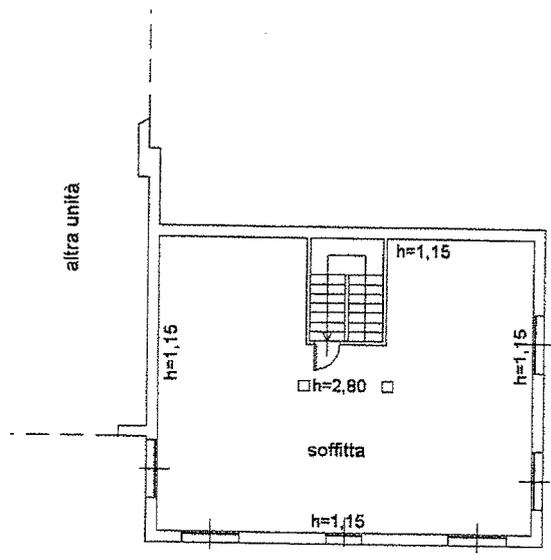
Prov. Treviso

N. 1310

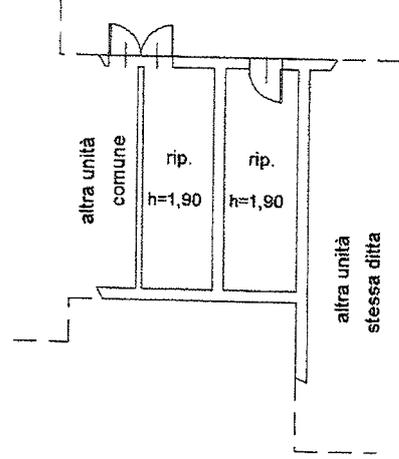
Scheda n. 1      Scala 1:200



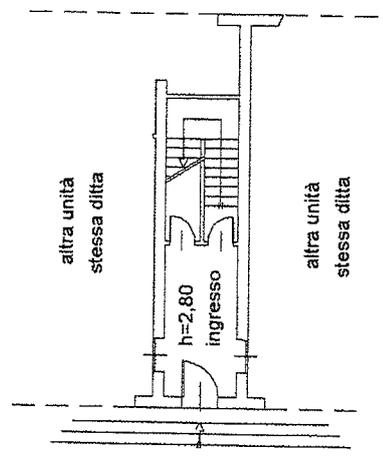
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOSTRADA S1



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2017 - Comune di TARZO (LO58) - < Sezione Urbana: A Foglio: 2 Particella: 814 - Subalterno 10 >  
LOCALITA' COLMAGGIORE DI SOTTO n. 76 piano: S1-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

