

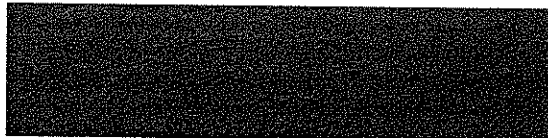
**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione immobiliare n° 1024/12**

**Giudice delle Esecuzioni Dott. ANTONELLO FABBRO**

Esecuzione promossa da:



con l'intervento di



e



Contro



**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

1

### **PREMESSA:**

Lo scrivente Geometra Giovanni PARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 15 settembre 2016, dal G.E. Dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub I), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuati in data 09 gennaio 2017.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

## INDICE

### LOTTO A

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	4-5
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	5-10
CONFORMITA' DATI	PAGINA	10
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	10
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	10
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	10-11
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	11
VINCOLI	PAGINA	11
VALUTAZIONE	PAGINA	11-14

### LOTTO B

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	14-15
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	15-19
CONFORMITA' DATI	PAGINA	19
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	19
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	19
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	19-20
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	20
VINCOLI	PAGINA	20
VALUTAZIONE	PAGINA	20-22

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due unità abitative site nel capoluogo del comune di Portobuffolè, autonomamente fruibili, ciascuna in grado di produrre reddito. Ritenendo più agevole la collocazione frazionata sul mercato, i beni, ai fini della presente, sono suddivisi in due lotti, denominati rispettivamente lotto A e lotto B.

### **LOTTO A:**

**Abitazione in via Vittorio Emanuele II°, civico 17.**

## **RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI**

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare documentazione, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base delle quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si allega (sub 2A) unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 11.01.2016;

Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo all'esecutato dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 02 novembre 2000 repertorio 26.809 notaio dott. Gaspare Gerardi, che si allega (sub. 3A); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale e le planimetrie catastali che si allegano (sub 4A).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq 5.000 non è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 09 gennaio u.s. unitamente ad un collaboratore di studio.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso: Catasto Edilizio Urbano, comune di Portobuffolè, sezione B, foglio 2°, particella 87, subalterno 4, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 13, rendita € 697,22; ed altresì: Catasto Terreni, foglio 4, mappale 87, ente urbano di totali ha 0.05.04.

Precisandosi che i sopradescritti identificano un fabbricato isolato ad uso residenziale, accessori relativi siti in Portobuffolè, via Vittorio Emanuele II° civico 17, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti dal mappale 77 a nord-ovest, quindi in senso orario dai mappali 182, 358 e da Via Pubblica.

#### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel centro storico di Portobuffolè, il più piccolo dei comuni della provincia di Treviso, posto sulla direttrice Oderzo – Pordenone, che si fregia del titolo di “Uno dei Borghi più Belli d'Italia”, possedendo una serie di requisiti di carattere strutturale, quali l'armonia architettonica del tessuto urbano e la qualità del patrimonio edilizio pubblico e privato, caratteristiche generali che attengono alla vivibilità del borgo in termini di attività e di servizi alle persone che lo frequentano, sia in maniera permanente (residenti) che temporanea (visitatori).

Inoltre, tale titolo riscontrata una volontà, attraverso azioni concrete, di accrescerne le qualità, garantendo, attraverso la tutela, il recupero e la valorizzazione, il mantenimento di un patrimonio di monumenti e di memorie che altrimenti andrebbe irrimediabilmente perduto.

Il fabbricato oggetto della presente, originariamente adibito a scuola elementare, è considerato bene di “interesse storico artistico architettonico ambientale”, soggetto alla disciplina normativa di cui alla legge 1089/1939, così come modificata dal D.L. 29/10/1999, n° 490. E’ stato nel recente (2004-2008), oggetto di fine ristrutturazione edilizia con puntuale mantenimento delle sagome, degli ingombri, delle facciate, dei materiali e dell’aspetto esteriore.

La costruzione ha pianta rettangolare regolare, rapporto fra i lati 5/6, insiste su un terreno pertinenziale esteso circa mq 500 anch’esso di forma rettangolare regolare, occupandone la posizione in angolo, con il lato corto, fronte sud-ovest, in fregio alla Via Pubblica ed il fianco lungo fronte nord-ovest a confine con altra proprietà. Si sviluppa su di una superficie coperta di mq 112, originariamente su due piani di altezza superiore a 3,5 metri con volumi tecnici nel seminterrato e nella struttura del tetto, si eleva ora su quattro livelli (seminterrato, rialzato, primo piano e mansarda).

La struttura prospettica è caratterizzata, sul fronte principale (sud-ovest) da tre elementi marcapiano: un contrafforte a scarpata fra il terreno e l’originario primo livello, un fregio al di sotto dei davanzali del primo piano con tre decori, un fregio tra le architravature delle finestre del primo piano e la cornice indicante il titolo. La facciata è simmetrica, tripartita: al livello superiore da quattro lesene, i relativi spazi occupati ciascuno da una bifora con arcatelle a tutto sesto; al livello inferiore da tre fori con portale ed architrave a tutto sesto, i due laterali costituiscono altrettanti ingressi, ciascuno preceduto da una corta scalinata. Gli altri prospetti hanno struttura più semplice, sempre caratterizzata da un doppio

ordine di finestre di grandi dimensioni, con architravi a tutto sesto sul fianco sud-est; intonaci fratazzati a fino con finitura in calce scialbata di colore chiaro.

La ristrutturazione intervenuta ha inteso modificare l'interno in chiave moderna, in uno stile tipico di questo periodo, che riscuote consenso e plauso del mercato utenti. La progettazione volta all'utilizzo degli spazi è imperniata sulla scala, questa occupa un vano a ridosso del fianco nord-ovest, a confine con altra proprietà, con poche e piccole aperture utilizzabili, si compone di quattro mezza rampe rettilinee per ciascun piano, con unico pianerottolo comune posto a mezza altezza, che, viste in una sezione verticale, compongono una sorta di "X", permettendo oltre al superamento dei dislivelli, una sorta di disimpegno fra le parti sul fronte e sul retro della casa.

L'accesso all'abitazione avviene al piano rialzato (convenzionalmente terra), per tramite di due portoncini di ingresso, ciascuno preceduto da alcuni gradini per superare il dislivello di circa un metro rispetto alla strada. Essi immettono nell'entrata che, con conformazione di largo corridoio, disimpegna anche gli accessi al vano scala ed al giardino. Il residuo spazio al piano è strutturato come unità abitativa avente autonoma fruibilità, destinato a nuclei familiari allargati ai genitori od a figli emancipati, eventualmente anche per ospiti, composto di ampio locale cucina – soggiorno – pranzo, una camera doppia ed un bagno, un piccolo disimpegno fra questi.

Il piano seminterrato locali di servizio, strutturato con ampio locale di sgombero o cantina, un locale caldaia con lavanderia ed un servizio.

Al primo piano, strutturalmente unico open space, la parte giorno dell'abitazione ed un bagno; al piano mansarda, nel sottotetto, due camere molto grandi, due bagni e ripostiglio/guardaroba.

I locali sono di generose dimensioni, ben disposti ed esposti, unitamente alle finestre di grandi dimensioni conferiscono aspetto arioso e molto luminoso.

Le finiture, di qualità, ed improntate ad una certa modernità, sono quelle predilette dal mercato utenti dell'ultimo periodo. Esse constano di pavimentazione in pietra "piasentina" naturale in lastre a correre per il locale entrata e per alzate, pedate e pianerottoli delle scale; terrazzo alla veneziana bianco, seminato, per la zona giorno; resina per il bagno di servizio della zona giorno, tavole in rovere a correre per la zona notte in mansarda e l'autonomo appartamento al pianterreno; piastrelle bianche 30x30" a posa normale per l'interrato; rivestimenti dei servizi in resina o ceramica; tetto e solaio fra primo piano e mansarda a vista, struttura metallica nera verniciata a polveri, travature in legno lamellare e perline in larice sbiancato, passerella fra le camere in vetro e acciaio; serramenti in legno massello di essenza scura su telaio da mm 68, vetrocamere con vetro esterno antisfondamento, parti ad arco a tutto sesto tamponate, serramenti tipo "velux" inseriti nel tetto.

Le tramezzature ed il rifodero interno delle murature, contenente la coibentazione, realizzato in cartongesso e tinteggiatura.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento, con produzione di acqua calda anche per uso sanitario, verte su caldaia a condensazione BUDERUS modello LOGAMAX PLUS GB112 con funzionamento a gas naturale e potenzialità del focolare di 30,8 KW, corpi scaldanti costituiti da pannelli radianti a bassa temperatura, a soffitto per il piano terra, a parete per primo piano e mansarda.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi "Yunker". Agli atti del comune, contestuali alla richiesta di agibilità, certificazione di conformità degli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, gas e gas di cottura.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi dello stesso; dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Portobuffolè,



non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica nella media rispetto ai fabbricati più recenti. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medie (C,D,E) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato successivamente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997: Presso il Comune non è stata rinvenuta la relazione nel merito alle caratteristiche acustiche passive ora previste, considerate comunque la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, agli atti presso il Comune, dichiarazione di conformità in tal senso a firma del Direttore i Lavori.

L'area scoperta è totalmente recintata, con mura in laterizio altezza circa 2 metri sul fronte strada, accessibile con cancello carraio.

#### *CONSISTENZA*

La consistenza catastale dell'abitazione è di 13 vani, la superficie catastale è indicata in mq 374, la superficie lorda adibita assomma a mq 406; La superficie lorda convenzionale vendibile dell'intero compendio, determinata così come

convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, assomma complessivamente mq 404 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, degli accessori (servizi all'interrato) per quota di una metà, della superficie scoperta in uso esclusivo per quota un decimo sino al concorso con la superficie dell'abitazione.

#### **CONFORMITA' DATI.**

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi dei beni e quelli indicati nel pignoramento, che sono pertanto univocamente determinati.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010 che si allega (sub. 5A).

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA**

Per l'immobile oggetto della presente l'utilizzazione è esclusivamente residenziale o per servizi correlati alla residenza.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

I lavori per la costruzione del fabbricato ricomprendente le unità immobiliari in oggetto risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente, autorizzati con:

- Concessione Edilizia 18/2001 del 15.06.2001 inerente "Ristrutturazione di fabbricato residenziale (già destinato a scuola elementare)";
- Permesso di Costruire 14/2005 del 19.09.2005 inerente "Ristrutturazione di fabbricato residenziale – Ex Scuola Elementare – Rinnovo C.E. 18/2001 per lavori di completamento;

-Permesso di Costruire 08/2007 del 20.08.2007 inerente “Variante alla C.E. 18/2001 e P.C. 14/2005 per ristrutturazione di fabbricato residenziale – Ex Scuola Elementare”;

-Denuncia di Inizio Attività presentata il 27.11.2007 con prot. 5413, inerente “Accorpamento di unità immobiliari con modifica di destinazione dei locali”.

Per i lavori di cui sopra, constatata la regolare esecuzione, risulta rilasciato “Certificato di Agibilità n° 4/2008”, in data 12.05.2008; documentazione allegata (sub 6A) con esclusione della D.I.A. Lo stato attuale del bene e dei luoghi è conforme all’assentito.

#### **DIVISIBILITA' IN QUOTE**

Il bene in oggetto è pignorato per l’intero e non divisibile.

#### **VINCOLI**

L’immobile è da ritenersi nella disponibilità dell’esecutato ed in uso al suo nucleo familiare, note informative sulla residenza e stato civile sono allegate (sub 7A).

Il fabbricato è considerato bene di “Interesse storico – artistico – architettonico – ambientale”, soggetto alla disciplina di cui alla legge 1089/1939, così come modificata dal D.L. 29.10.1999 n° 490. Il relativo vincolo, già gravante sull’immobile ope legis, in quanto allora appartenente ad Ente, non risulta trascritto presso l’Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Treviso. Precedenti alienazioni già autorizzate dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

#### **VALUTAZIONE**

Nel centro storico di Portobuffolè, è il fabbricato di interesse storico oggetto di stima, finemente ristrutturato nel recente periodo, articolato su quattro

livelli e scoperto esclusivo, adibito all'uso di abitazione ed idoneo anche ad un nucleo familiare allargato ai genitori od ai figli emancipati, in ottimo stato manutentivo e conservativo, impiantistica certificata in origine, dotazioni e finiture rispondente alle attuali dell'abitare ed alle più recenti richieste del mercato in termini estetici ed impiantistici.

#### **ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE**

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare più che egregiamente, le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili; pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni in intero fabbricato isolato di interesse storico e prestigio, recentemente restaurato o ristrutturato, sito in borghi o centri urbani del Veneto orientale.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato, non sono stati ritenuti comparabili stante la pochezza del mercato e la mancanza di alcuni dati complementari ma essenziali in riferimento alla stima.

Si è quindi provveduto eseguire una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, il che ha permesso di selezionare 3 annunci postati recentemente, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato: uno nel comune di Treviso, della superficie di mq 900 ad un prezzo richiesto di € 3.600.000 e quindi di 4.000 €/mq; due nel comune di Conegliano, delle superfici di mq 280 e 730 rispettivamente, con richiesta media di €/mq 2.857; al fine di rendere omogenei questi dati si sono considerati i prezzi medi richiesti

all'attuale per fabbricati residenziali nei due comuni interessati, risultati di 1.939 €/mq per Treviso ed 1.349 €/mq per Conegliano (fonte immobiliare.it), il rapporto fra i valori di detti fabbricati di interesse storico e prestigio ed i prezzi medi richiesti sulla stessa piazza è quindi rispettivamente di 2,062 e 2,117 (media 2,09). La ricerca del prezzo medio degli immobili residenziali posti in vendita in Portobuffolè all'attuale o nel relativo recente non ha consentito rilevazioni di sorta, esito scontato considerato che il Comune conta 763 abitanti su un territorio di Km<sup>2</sup> 5 e che l'intero patrimonio immobiliare consta di 310 abitazioni in 273 edifici. I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2016 relativamente ad immobili residenziali di qualunque tipologia siti nel comune di Portobuffolè oscillano fra 920 e 1.050 €/mq. Essendo Portobuffolè ubicato sulla direttrice Oderzo – Pordenone, compreso fra i comuni di Mansuè (TV) e Prata di Pordenone (PN), si sono presi in considerazioni i valori medi richiesti in tali comuni, risultati rispettivamente di €/mq 1441 e 1151, con un valore medio di 1.298 (fonte immobiliare.it)

#### ***ESPRESSIONE DEI VALORI***

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica, in € 1.100.000,00 (404x1.298x2,09=1.095.979,28), il valore medio di mercato raffrontato all'offerta.

Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, valutato che la vendita avviene senza garanzia per i vizi, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, considerato che il gap medio fra

domanda e prezzo realmente pagato per immobili in provincia di Treviso è del 22,6% (fonte idealista.it) il sottoscritto perito identifica pertanto in € 850.000 (ottocentocinquantamila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

## **LOTTO : B**

### **Abitazione in via Vittorio Emanuele II°, civico 6.**

#### **RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI**

##### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare documentazione, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base delle quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si allega (sub 2B) unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 11.01.2016;

Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo all'esecutata dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 02 novembre 2000 repertorio 26.808 notaio dott. Gaspare Gerardi, che si allega (sub. 3B); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale e la planimetria catastale che si allegano (sub 4B).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq 5.000 non è stato richiesto il Certificato di

Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 09 gennaio u.s. unitamente ad un collaboratore di studio.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso: Catasto Edilizio Urbano, comune di Portobuffolè, sezione B, foglio 2°, particella 203, subalterno 17, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 351,19.

Precisandosi che i sopradescritti identificano una unità abitativa al secondo piano, corpo "B" di costruzione condominiale denominata "Condominio San Marco", accessori relativi siti in Portobuffolè, via Vittorio Emanuele II° civico 6 interno D, posto fra confini costituiti da muro perimetrale su due fronti contrapposti, vano scala comune ed unità già proprietà ██████████ salvo altro.

#### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel centro storico di Portobuffolè, il più piccolo dei comuni della provincia di Treviso, posto sulla direttrice Oderzo – Pordenone, che si fregia del titolo di "Uno dei Borghi più Belli d'Italia", possedendo una serie di requisiti di carattere strutturale, quali l'armonia architettonica del tessuto urbano e la qualità del patrimonio edilizio pubblico e privato, caratteristiche generali che attengono alla vivibilità del borgo in termini di attività e di servizi alle persone che lo frequentano, sia in maniera permanente (residenti) che temporanea (visitatori).

Inoltre, tale titolo riscontrata una volontà, attraverso azioni concrete, di accrescerne le qualità, garantendo, attraverso la tutela, il recupero e la

valorizzazione, il mantenimento di un patrimonio di monumenti e di memorie che altrimenti andrebbe irrimediabilmente perduto.

Il fabbricato oggetto della presente, è in posizione centralissima, di fianco alla chiesa e di fronte al palazzo municipale. Trattasi costruzione con pianta regolare su tre livelli (terra + 2), con due fronti porticati, tre lati attestati su Via pubblica, il quarto comune a costruzione similare, articolato su tre negozi al pianterreno e sette abitazioni ai piani superiori. Dette unità immobiliari hanno diritto alle proporzionali quote millesimali sugli enti comuni del condominio del quale fanno parte ed in particolare, per destinazione, di atrio condominiale, ingresso e vani scala, centrale termica condominiale, portici cavedio interno per presa di aria e luce, con tutte le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'edificio, nonché dell'area di sedime, delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle strutture portanti, del tetto, degli impianti e quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C..

La costruzione, vetusta circa un trentennio, ha aspetto sobrio e curato, apparentemente in ordine ed in stato conservativo e manutentivo buono, dotata di finiture accurate e non prive di alcune leziosità, pregevoli e fungibili per funzionalità, fruibilità ed aspetto esteriore, inesistente lo scoperto condominiale.

La ristrutturazione intervenuta ha inteso recuperare il preesistente patrimonio immobiliare ai moderni fini abitativi, con una impostazione prospettica ispirata ai centri urbani della pianura veneta fra XVIII e XIX secolo, con fronti porticate, archi di varia foggia, struttura in muratura parzialmente a vista, davanzali e pavimentazioni dei portici in pietra serena, intonaci a calce e scuri in legno, conferendo all'intero una patina di storicità che ben si amalgama con il Borgo. L'accesso all'abitazione avviene dall'atrio condominiale al piano terra, ove portoncino metallico immette nel vano scala del corpo "B", e, al secondo piano di questo, un portoncino in legno immette direttamente nel locale giorno dell'immobile oggetto di stima, organizzato per soggiorno, pranzo ed angolo



cottura, con affaccio su due fronti contrapposti (via pubblica e cavedio condominiale); attraversato il locale giorno una porta immette in uno spazio che funge da disimpegno fra le tre camere, bagno e ripostiglio.

I locali sono di buone dimensioni, gli spazi ben utilizzati e convenientemente disposti ed esposti, in contesto generale buono e di bell'aspetto.

Le finiture sono quelle originali, in buono stato di conservazione e manutenzione, senz'altro funzionali all'utilizzo cui sono destinate, più che accettabili considerate le odierne aspettative del mercato in termini estetici. Esse constano di pavimenti in piastrelle in ceramica semilucida per il bagno, quest'ultimo con rivestimento dello stesso materiale; piastrelle lucide 20x20" per rivestimento della zona cottura; legno di essenza alternativamente chiara e scura in listoncini 5/6 a correre per la pavimentazione del soggiorno; listoncini 5x25" di essenza chiara, con posa a spina di pesce nella zona notte; serramenti di finestra e portafinestra in legno di abete tinto, su telaio da mm 57, vetrocamere, aperture ad anta con "cremonesi" quali accessori di chiusura ed apertura, scuri in legno tinto apribili ad anta con finitura a scandola, davanzali e soglie in pietra naturale; porte interne tamburate cieche su telaio da mm 40; intonaci a base cementizia del tipo a civile con tinteggiatura lavabile.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, del tipo "a termosifone" con produzione di acqua calda per circuito di riscaldamento ed uso sanitario, funzionamento a gas, radiatori in acciaio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi Bticino, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Non esistono agli atti certificazioni di conformità degli impianti all'origine ai sensi della L. 46/90 in quanto postuma all'edificazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi dello stesso. Dalla verifica della

documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio-alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medio-basse (E,F) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato anteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, non corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997; considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche meno che modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successiva all'edificazione, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è non fruibile, il raggiungimento di un requisito minimo è da ritenersi difficile in termini burocratici e molto oneroso in termini economici.

#### ***CONSISTENZA***

La consistenza catastale dell'abitazione è di 4 vani, la superficie catastale è indicata in mq 110, la superficie lorda adibita assomma a mq 110, l'incidenza delle parti comuni viene assunta pari al 15%. La superficie lorda convenzionale

vendibile dell'intero compendio, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso assomma complessivamente mq 126 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, delle parti comuni per intero e per la quota di comproprietà,

#### **CONFORMITA' DATI.**

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi dei beni e quelli indicati nel pignoramento, che sono pertanto univocamente determinati.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Non esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, variazione consistendo in una diversa partizione interna dell'abitazione, per il che necessita denuncia di variazione degli atti catastali comportante variazione nella rendita attribuita.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA**

Per l'immobile oggetto della presente l'utilizzazione è esclusivamente residenziale o per servizi correlati alla residenza.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

I lavori per la costruzione del fabbricato ricomprendente le unità immobiliari in oggetto risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente, autorizzati con Licenza Edilizia 1/1975 rilasciata in data 22.01.1975, successivamente con ulteriore concessione edilizia avente le medesime caratteristiche con cambio intestazione in data 20.05.1983.

Per i lavori di cui sopra, constatata la regolare esecuzione, risulta rilasciato "Certificato di Agibilità n° 2, in data 08.09.1984. Successivamente, essendosi

operate delle modifiche distributive interne ed essendo stati presentati elaborati comprovanti tali variazioni, con presa d'atto delle Commissione Comunale per l'edilizia 8/85 del 15.11.1985, il Sindaco dichiarava la conformità della costruzione ai progetti presentati ed autorizzati.

Documentazione tutta allegata (sub 5B). Lo stato attuale del bene e dei luoghi non è conforme all'assentito, la differenza consistendo in lieve modifica alla partizione interna, sanabile con S.C.I.A e spesa modesta.

### **DIVISIBILITA' IN QUOTE**

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non divisibile.

### **VINCOLI**

L'immobile è da ritenersi nella disponibilità dell'esecutata, la quale esclude l'esistenza di contratti locativi opponibili.

Si rilevano pendenze verso il condominio come da informativa allegata (sub 6B),

Si rileva l'esistenza di vincoli di natura condominiale in seguito alla vendita frazionata dell'edificio.

### **VALUTAZIONE**

Nel centro storico di Portobuffolè, in costruzione condominiale finemente ristrutturata con vetustà di circa un trentennio, articolata su tre livelli, è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, adibita all'uso di abitazione, in ottimo stato manutentivo e conservativo, impiantistica non certificata, dotazioni e finiture rispondenti alle attuali dell'abitare e alle richieste del mercato.

## ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare più che egregiamente, le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili. Pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni in condominio, con almeno due camere, locale giorno e servizi, in buono stato manutentivo, restaurato o ristrutturato nel relativo recente, finiture coeve, abitabile, sito nel centro storico del comune di Portobuffolè.

I valori reperiti, relativi ai rari trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di ristrutturazioni più o meno accurate eseguite in tempi più o meno recenti in zone forse di diverso contesto urbano.

Si è quindi provveduto eseguire una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, il che ha permesso di selezionare due annunci postati recentemente, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato ed ubicati nel centro storico del Borgo: uno della superficie di mq 95 ad un prezzo richiesto di € 135.000 e quindi di 1.421 €/mq; l'altro della superficie di mq 120, con richiesta di € 155.000, pari a 1.291 €/mq. La ricerca del prezzo medio degli immobili residenziali posti in vendita in Portobuffolè all'attuale o nel relativo recente non ha consentito rilevazioni di sorta, esito scontato considerato che il Comune conta 763 abitanti su un territorio di Km<sup>2</sup> 5 e che l'intero patrimonio immobiliare consta di 310 abitazioni, della superficie media di mq 120, ubicati in 273 edifici. I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare per il 1° semestre 2016 relativamente ad immobili residenziali di qualunque tipologia siti nel comune di Portobuffolè oscillano fra 920 e 1.050 €/mq. Essendo Portobuffolè ubicato sulla direttrice Oderzo – Pordenone, compreso fra i comuni di Mansuè (TV) e Prata di Pordenone (PN), si sono presi in considerazione i valori medi richiesti in tali comuni, risultati rispettivamente di €/mq 1441 e 1151, con un valore medio di 1.298 (fonte immobiliare.it)

#### ***ESPRESSIONE DEI VALORI***

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica, in € 1.290/mq, il valore unitario marginale per l'oggetto di stima, ottenendo un controvalore totale di 162.540 €, ritenuto medio di mercato raffrontato all'offerta.

Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, per la variazione catastale e la sanatoria urbanistica, considerate le pendenze nei confronti del condominio e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, valutato che la vendita avviene senza garanzia per i vizi, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, considerato che il gap medio fra domanda e prezzo realmente pagato per immobili in provincia di Treviso è del 22,6% (fonte idealista.it) il sottoscritto perito identifica pertanto in € 110.000 (centodiecimila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 17 gennaio 2016

L'esperto stimatore  
Geom. Giovanni PARPINELLO

22

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

Dichiarazione protocollo n. TV0069882 del 03/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portobuffole'

Piazza Vittorio Emanuele II

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 2  
Particella: 87  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Polesel Bruno

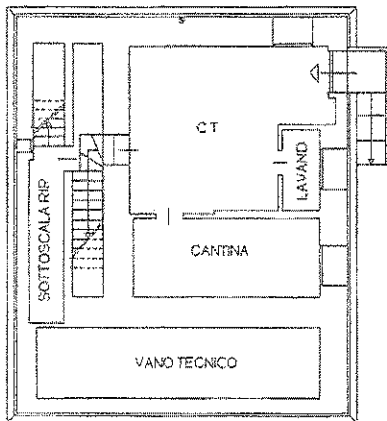
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

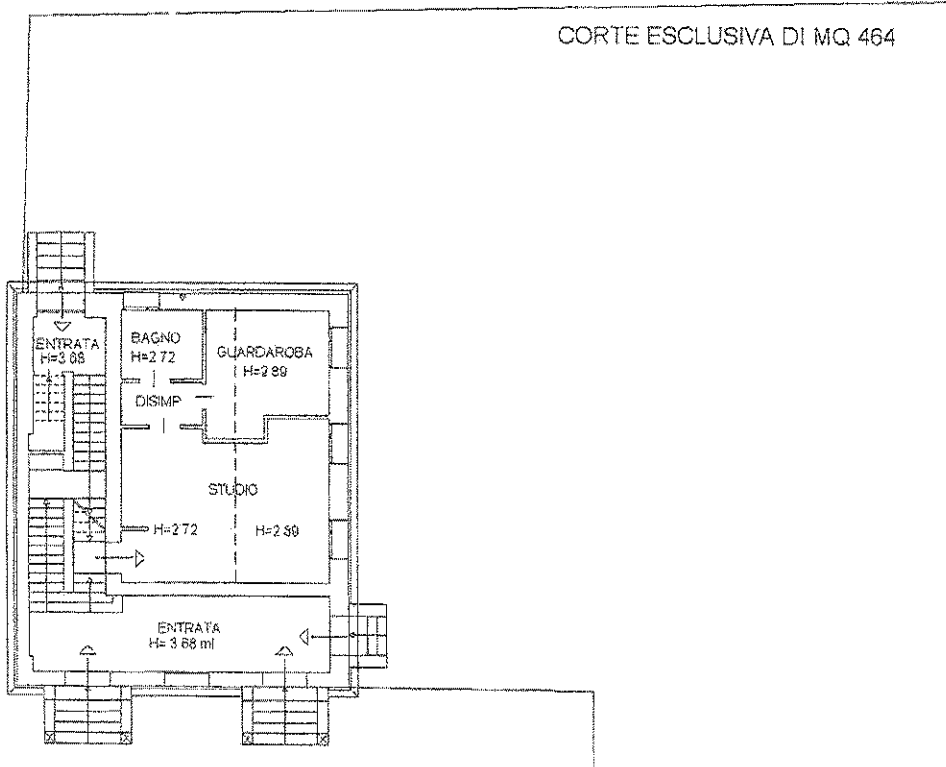
N. 1735

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO  
H= 2.00 ML



PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2016 - Comune di PORTOBUFFOLE' (G909) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 87 - Subalterno: 4 >  
PIAZZA VITTORIO EMANUELE II piano: S1-T-1-2;

Data: 16/11/2016 - n. T66483 - Richiedente: [REDACTED]

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

Dichiarazione protocollo n. TV0069882 del 03/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portobuffole

Piazza Vittorio Emanuele II

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 2

Particella: 87

Subalterno: 4

Compilata da:  
Polesel Bruno

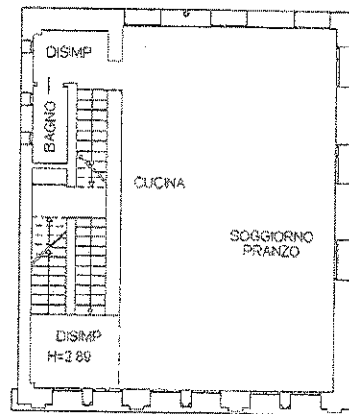
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1735

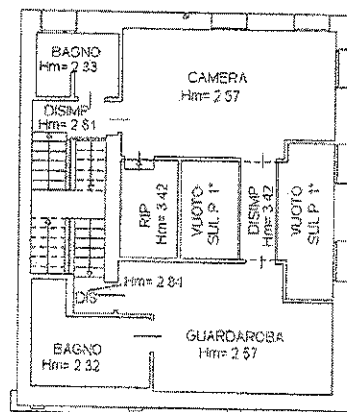
Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

H= 2.98 ml



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 16/11/2016 - n. T66483 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 16/11/2016 - Comune di PORTOBUFFOLE (G909) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 87 - Subalterno: 4 >  
PIAZZA VITTORIO EMANUELE II piano: S1-T-1-2;





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

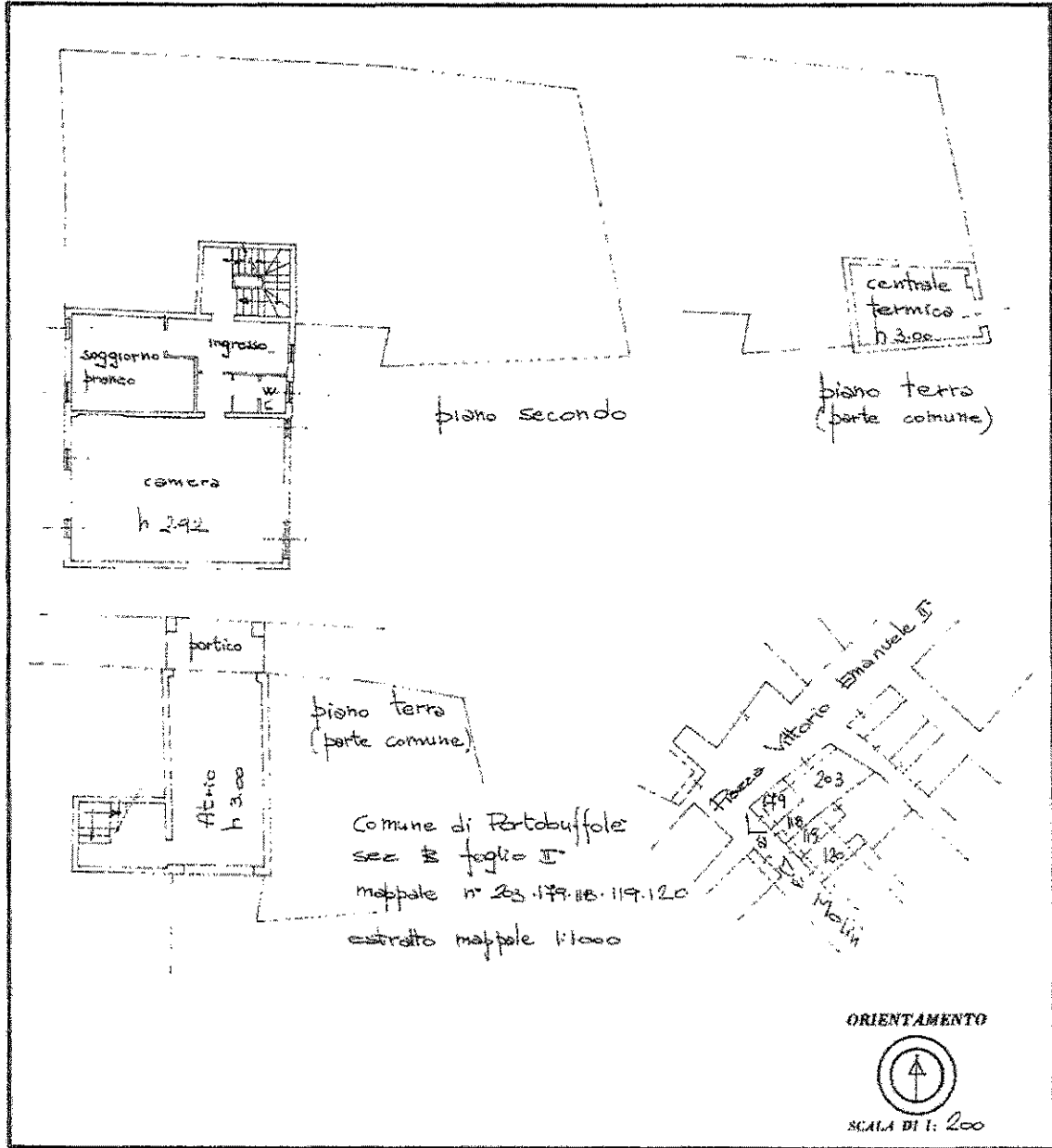
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 431)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Portobuffale

Via Vittorio Emanuele II / Via Da Molin

Ditta

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	1874
	B2
	1874

Edigrafica SBC - Treviso

Compilata dal architetto GIOVANNI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

MATTEAZZI

Iscritto all'Albo de architetti  
della Provincia di TREVISO

DATA 3 novembre 1982

Firma: [Signature]