

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa VORTALI FRANCESCA

C.T.U. : Architetto ZAPPALORTO SERGIO

ESECUZIONE N. 512/2014

Riunita con E.I. 466/15

PREMESSA

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa VORTALI FRANCESCA avvenuta in data 21/07/2017, veniva assegnato l'incarico di redigere la perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti ex art. 173.bis disp. att. c.p.c..

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente si metteva in contatto con il custode del procedimento al fine di fissare il sopralluogo.

Assunta ogni opportuna informazione ed eseguito il sopralluogo in data 30/11/2017 espone quanto segue.

La relazione è relativa all'E.I. 512/14 e 466/15.

1. VERIFICA

1.1 CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

E.I. 512/14

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/2009 - Registro Particolare 25389

Registro Generale 41913 Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO

Repertorio 10306/6229 del 28/10/2009

ATTO - COMPRAVENDITA

Immobili siti in POVEGLIANO (TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2009 - Registro Particolare 9615

Registro Generale 41914 Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO

Repertorio 10307/6230 del 28/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2012 - Registro Particolare 24273

Registro Generale 33406 - Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO

Repertorio: 63135/17864 del 29/10/2012 – ATTO - PRELIMINARE DI

COMPRAVENDITA

Immobili siti in POVEGLIANO (TV).

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2014 - Registro Particolare 23412

Registro Generale 31643 - Pubblico ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI
Repertorio: 7111/2014 del 02/09/2014 – ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in POVEGLIANO (TV).

E.I. 466/15

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2005 - Registro Particolare 28853

Registro Generale 48275 Pubblico ufficiale SANTOMAURO PASQUALE

Repertorio 135354/16342 del 13/10/2005

ATTO - COMPRAVENDITA

Immobili siti in POVEGLIANO (TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2005 - Registro Particolare 11435

Registro Generale 48276 Pubblico ufficiale SANTOMAURO PASQUALE

Repertorio 135355/16343 del 13/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2009 - Registro Particolare 25389

Registro Generale 41913 - Pubblico ufficiale: CONTENTO MATTEO

Repertorio: 10306/6229 del 28/10/2009 – ATTO - COMPRAVENDITA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV). SOGGETTO VENDITORE.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2012 - Registro Particolare 24273
Registro Generale 33406 - Pubblico ufficiale: FERRETTO LORENZO
Repertorio: 63135/17864 del 29/10/2012 – ATTO – PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA. Immobili siti in POVEGLIANO(TV).

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2015 - Registro Particolare 16230
Registro Generale 22819 - Pubblico ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI
Repertorio: 7619/2015 del 17/07/2015 – ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili
siti in POVEGLIANO(TV).

1.2 VISURA STORICA PER IMMOBILE

Unità indirizzo: via Molinella, piano T;

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 9, Cat. C/6,
Classe U, Consistenza 31 mq, Rendita € 88,06, Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Unità immobiliare dal 19/02/2014: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 9, Cat. C/6,
Classe U, Consistenza 31 mq, Rendita € 88,06, variazione nel classamento del
19/02/2014 prot. n. TV0039967 in atti dal 19/02/2014 variazione di
classamento (n. 18447.1/2014).

- Unità immobiliare dal 19/02/2013: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 9, Cat. C/6,
Classe U, Consistenza 31 mq, rendita € 88,06, variazione del 19/02/2013 prot.
n. tv0029091 in atti dal 19/02/2013 ampliamento- ristrutturazione (n.
8132.1/2013).

- Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/09/2010: Sez A, Fg. 5, Part. 131, sub. 4, cat. c/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita € 20,61, variazione nel classamento del 02/09/2010 Prot. n. TV0234628 in atti dal 02/09/2010 variazione di classamento (n. 38425.1/2010).
- Unità immobiliare dal 02/09/2010: Sez A, Fg. 5, Part. 131, sub. 4, cat. c/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita € 20,61, frazionamento e fusione del 02/09/2009 protocollo n. TV0281772 in atti dal 02/09/2009 frazionamento e fusione (n. 28282.1/2009).
- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 8, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale totale:103 mq totale escluse aree scoperte 101 mq; Rendita € 325,37, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Unità immobiliare dal 19/02/2014: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 8, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 325,37, variazione nel classamento del 19/02/2014 Prot. n. TV0039967 in atti dal 19/02/2014 variazione di classamento (n. 18447.1/2014).
- Unità immobiliare dal 19/02/2013: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 8, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 325,37, variazione del 19/02/2013 protocollo n. TV0029091 in atti dal 19/02/2013 ampliamento- ristrutturazione (n.8132.1/2013).
- Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/09/2010: Sez A, Fg. 5, Part. 131, sub. 4, cat. c/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita € 20,61,

variazione nel classamento del 02/09/2010 Prot. n. TV0234628 in atti dal 02/09/2010 variazione di classamento (n. 38425.1/2010).

- Unità immobiliare dal 02/09/2010: Sez A, Fg. 5, Part. 131, sub. 4, cat. c/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita € 20,61, frazionamento e fusione del 02/09/2009 protocollo n. TV0281772 in atti dal 02/09/2009 frazionamento e fusione (n. 28282.1/2009).

Unità indirizzo: via Molinella, piano T;

- Unità immobiliare soppressa dal 02/09/2009: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 2, Frazionamento e fusione del 02/09/2009 prot. n. TV0281772 in atti dal 02/09/2009 Frazionamento e fusione (n.28282.1/2009).

- Unità immobiliare dal 08/06/2009: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 2, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 20,61, Frazionamento e fusione del 08/06/2009 prot. n. TV0197966 in atti dal 08/06/2009 Frazionamento e fusione (n. 15670.1/2009).

- Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992: Sez. A, Fg. 5, Part. 131, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 209,17, Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Sez. A, Fg. 5, Part. 131, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita £ 415, Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Unità immobiliare soppressa dal 02/09/2009: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 1, Frazionamento e fusione del 02/09/2009 prot. n. TV0281772 in atti dal 02/09/2009 Frazionamento e fusione (n.28282.1/2009).
 - Unità immobiliare dal 08/06/2009: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita € 222,08, Frazionamento e fusione del 08/06/2009 prot. n. TV0197966 in atti dal 08/06/2009 Frazionamento e fusione (n. 15670.1/2009).
 - Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992: Sez. A, Fg. 5, Part. 131, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 209,17, Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
 - Unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Sez. A, Fg. 5, Part. 131, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita £ 415, Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Unità indirizzo: via Molinella, piano T-1;*
- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 7, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale:105 mq totale escluse aree scoperte 96 mq; Rendita € 418,33, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Unità immobiliare dal 19/02/2014: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 7, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33, variazione nel classamento del 19/02/2014 Prot. n. TV0039967 in atti dal 19/02/2014 variazione di classamento (n. 18447.1/2014).

- Unità immobiliare dal 19/02/2013: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 7, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33, variazione del 19/02/2013 protocollo n. TV0029091 in atti dal 19/02/2013 ampliamento- ristrutturazione (n.8132.1/2013).
- Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/09/2010: Sez A, Fg. 5, Part. 131, sub. 5, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 222,08, variazione nel classamento del 02/09/2010 Prot. n. TV0234628 in atti dal 02/09/2010 variazione di classamento (n. 38425.1/2010).
- Unità immobiliare dal 02/09/2010: Sez A, Fg. 5, Part. 131, sub. 5, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 222,08, frazionamento e fusione del 02/09/2009 protocollo n. TV0281772 in atti dal 02/09/2009 frazionamento e fusione (n. 28282.1/2009).
- Unità immobiliare soppressa dal 02/09/2009: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 3, Frazionamento e fusione del 02/09/2009 prot. n. TV0281772 in atti dal 02/09/2009 Frazionamento e fusione (n.28282.1/2009).
- Unità immobiliare dal 08/06/2009: Sez A, Fg. 5, Part. 131, Sub. 4, Cat. area urbana, Consistenza 699 mq, Rendita € 699, Frazionamento e fusione del 08/06/2009 prot. n. TV0197966 in atti dal 08/06/2009 Frazionamento e fusione (n. 15670.1/2009).
- Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992: Sez. A, Fg. 5, Part. 131, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 209,17, Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Sez. A, Fg. 5, Part. 131, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita £ 415, Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Unità indirizzo: via Molinella, terreno;

- Area di enti urbani e promiscui dal 11/02/2013: Fg. 5, Part. 131, Qualità Classe Ente urbano, Superficie (mq) ha 00 are 09 ca 15, Tipo mappale del 11/02/2013 Prot. n. TV0023374 in atti dal 11/02/2013 presentato il 08/02/2013 per ampliamento (n. 23374.1/2013).

- Area di enti urbani e promiscui dal 19/05/2009: Fg. 5, Part. 131, Qualità Classe Ente urbano, Superficie (mq) ha 00 are 09 ca 15, Tabella di variazione del 15/05/2009 Prot. n. TV0174821 in atti dal 19/05/2009 (n. 174821.1/2009).

- Area di enti urbani e promiscui dal 28/10/2005: Fg. 5, Part. 131, Qualità Classe Ente urbano, Superficie (mq) ha 00 are 07 ca 33, Tipo mappale del 28/10/2005 Prot. n. TV0307225 in atti dal 28/10/2005 (n. 307225.1/2005).

- Area di enti urbani e promiscui dal 07/10/2005: Fg. 5, Part. 131, Qualità Classe Ente urbano, Superficie (mq) ha 00 are 07 ca 33, variazione d'ufficio del 07/10/2005 prot. n. tv0297804 in atti dal 07/10/2005 fabb ante 1969 (n. 2297.1/2005).

- Unità immobiliare dal 28/12/1990: Fg. 5, Part. 131, Qualità Sem, Classe 4, Superficie (mq) ha 00 are 07 ca 33, Deduz A, Reddito Dom 3,20 € Agr 2,27 €, Frazionamento in atti dal 28/12/1990 (n.379).

- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Fg. 5, Part. 131, Qualità Sem, Classe 4, Superficie (mq) ha 00 are 07 ca 70, Deduz A, Reddito Dom 6.512,00 £ Agr 4.620,00 £, Impianto meccanografico del 11/10/1974.

1.3 ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

E.I. 512/2014

Atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (Treviso) in data 28 ottobre 2009 repertorio n. 10306/6229 registrato a Montebelluna in data 10 novembre al n 7708 e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso in data 11 novembre 2009 ai nn. 41913/25389.

E.I. 466/2015

Atto di compravendita a rogito del Notaio Santomauro Pasquale di Villorba (TV) in data 13 ottobre 2005 repertorio n. 135354/16342 registrato e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso in data 28 ottobre 2005 r.p. 48275 r.g. 28853.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Povegliano individua l'area su cui è collocato il bene oggetto di stima, zona residenziale di tipo "C1" – parti del territorio parzialmente edificate e regolata dalle N.T.A. come segue:

Articolo 23 ZTO C1 - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, ove è

necessaria una progettazione coordinata finalizzata alla ordinata edificazione e urbanizzazione.

2. La nuova edificazione nei lotti liberi individuati dal PI è subordinata ad un Piano Guida, che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, unitamente ad uno schema di convenzione per la realizzazione delle opere di perequazione, su conforme parere della CEC. Il Piano Guida:

a) ha lo scopo di definire le caratteristiche spaziali e l'organizzazione distributiva degli edifici e delle aree esterne, in considerazione delle opere di urbanizzazione progettate;

b) consiste nella progettazione di massima degli edifici previsti nei lotti puntuali di nuova edificazione e dovrà sviluppare le tematiche e le tipologie ammesse, con particolare riguardo ai caratteri dell'edificazione, agli elementi costruttivi degli edifici, ai percorsi, alle sistemazioni delle aree a verde e parcheggio, etc., il tutto atto a conferire identità ed omogeneità all'ambito stesso. Il progetto - in scala 1:200 - dovrà indicare in modo vincolante le altezze, il tipo di copertura, la tipologia e i materiali dei fabbricati, la disposizione planimetrica, i percorsi, la sistemazione esterna e il tipo di recinzione.

3. È consentito il ricorso a un PUA, per una superficie minima pari a 3.000 mq ovvero in relazione ai caratteri di degrado, disorganicità ed eterogeneità nell'impianto planimetrico e tipologico, contenente previsioni piano volumetriche (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa privata) al fine di realizzare interventi di ristrutturazione urbanistica. In tal caso è ammesso un indice territoriale pari a 1,0 mc/mq.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 8 delle presenti NTO nel rispetto della volumetria esistente, aumentata del 20%: tali incrementi volumetrici sono alternativi rispetto a quelli previsti dalla LR 14/2009 e s.m.i.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

5. È ammessa la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:

a) Nuova edificazione su lotto puntuale

- Sf vedi grafia "lotto puntuale di nuova edificazione" Tavv. progetto scala 1:2 000
- V vedi Dimensionamento e grafia "lotto puntuale di nuova edificazione" Tavv. progetto scala 1:2000
- Rcf non superiore al 40%
- H m 7,50
- N n. 2
- Dc m 5,00
- Df m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- Dp Hf del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
- b) Edifici esistenti
- V pari all'esistente aumentata del 20%
- H m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- N n. 2
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
- Dc m 5,00
- Df m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- Dp Hf del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
- c) Ristrutturazione urbanistica mediante PUA
- It 1,00 mc/mq
- H m. 9,50

- N n. 3
- Dc m. 5,00
- Df m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- Dp m 10,00
- Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. L'intervento nei lotti puntuali di nuova edificazione compresi in zona C1/46 (Via dei Caduti) è subordinato alla previsione di un unico accesso alla viabilità comunale.

1.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Povegliano, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- LICENZA DI ABITABILITA' del 16/10/1962;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.2006/007 del 31/10/2006 per i lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato residenziale;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.2012/070 del 07/11/2012 per i lavori di ampliamento edificio residenziale L.R. 14/2009 e variante a recinzione;
- COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA n.prot.898 Rag. Pers. 10623 del 13/12/2012;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n.11/2013 del 08/04/2013 relativo a fabbricato residenziale sito in Via Molinella con attribuito il civico n.58 catastalmente distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A foglio 5 particella 131 sub 7-8-9- destinato a residenza.

2. DESCRIZIONE



L'immobile oggetto della perizia è una casa singola sita in via Molinella a Povegliano (TV) civico n.58, zona residenziale periferica a circa 1 km dal centro del Capoluogo.

L'edificio è stato ristrutturato e ampliato, si eleva su di due piani fuori terra, ha un'area scoperta esclusiva e l'accesso diretto dalla via pubblica.

I lavori edilizi sono stati ultimati nell'anno 2013.

Dal portico si accede in un ampio soggiorno che comunica con la cucina. Proseguendo, sul corridoio si affacciano gli accessi di una camera con guardaroba, una stanza armadi, un bagno, la scala che comunica con il piano primo, un altro disimpegno dal quale si accede a un bagno e al garage. Al primo piano, dal disimpegno si accede a una camera e al guardaroba, la seconda camera ha l'accesso diverso da quello indicato in progetto. In

occasione del sopralluogo si è rilevato che è stata ricavata una porta non prevista in progetto che ha accesso alla zona dichiarata “sottotetto non praticabile” perché di altezza ridotta e non abitabile. Ispezionando la zona del sottotetto, sono emerse delle opere edilizie di trasformazione non indicate negli elaborati di progetto costituite da tramezzature di cartongesso e, la collocazione di tubature/impianti non riconducibili a un’utilizzazione dei vani legittimati.

- Caratteristiche costruttive generali.

La struttura è del tipo misto, travi, pilastri in calcestruzzo armato, pareti perimetrali in mattoni forati e isolamento a cappotto, dello spessore di 38 cm, i solai sono di latero-cemento. Le pareti di divisione interne, non portanti, al piano terra e primo sono state realizzate con tramezze forate. Il solaio di copertura è in travi e tavole di legno del tipo ventilato, il manto di copertura è di coppi. Le pareti esterne sono ultimate con intonaco grezzo, quelle interne a intonaco finito e tinteggiate.

Caratteristiche dell’unità immobiliare:

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle (locale soggiorno, cucina, corridoi, garage e scala) in legno prefinito per pavimenti (disbrigo-zona armadi, camera e guardaroba). I pavimenti e le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle. I battiscopa di piastrelle sono stati posati nel soggiorno, nella cucina e nel disbrigo.

I pavimenti del piano primo sono in legno prefinito. L'area del sottotetto non praticabile è al grezzo. L'impianto elettrico è incompleto, mancano quasi tutte le placche, molti interruttori e gli apparecchi illuminanti.

I serramenti esterni del piano terra e primo sono di legno con vetrocamera, al piano terra sono stati installati degli avvolgibili in PVC. Mancano le cornici interne di porte e finestre. Al piano primo non sono state installate le porte. Le stanze sono tinteggiate.

L'impianto termico è autonomo alimentato da caldaia a gpl, gli elementi radianti sono in lamiera stampata. L'unità abitativa è dotata d'impianto televisivo e telefonico. È stato predisposto l'impianto di condizionamento. Le tubazioni degli impianti sono sottotraccia.

Non è stato realizzato l'impianto fotovoltaico previsto dalla Legge Nazionale e dalle Norme Comunali come previsto in progetto.

L'area scoperta è recintata su tutti i lati.

- SUPERFICI. La superficie calpestabile rilevata è la seguente:

Piano terra:

- corridoio mq 12.61, soggiorno 22.16 mq, cucina 14.00 mq, disbrigo-zona armadi 11.84 mq, camera 9.86 mq, di altezza 2,85 m;
- disbrigo 2.70 mq, guardaroba 10.44 mq, bagno 8.70 mq, disbrigo 6.54 mq, bagno 7.31 mq, vano scala 2.37 mq, di altezza 2.50 m;
- garage 31.38 mq, di altezza 2.65 m.

Piano primo:

vano scala di 2.73 mq, disbrigo 3.50 mq di altezza media 2.90 m;

camera 9.91 mq di altezza media 3.18 m;

camera 15.51 mq, guardaroba 20.19 mq, di altezza media 2.77 m.

- **CONFINI.** L'immobile eretto sul mappale 131, confina a Sud con il mappale 427, a Ovest con i mappali 550 e 306, a Nord con Via Molinella, a Est con il mappale 284.

- **Registrazione al Catasto dei Fabbricati e Terreni:**

Comune di Povegliano (Codice G944) Provincia di Treviso.

E.I. 512/14

Sezione A Foglio 5, Particella 131, Sub 8, cat. A/7, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, Sup Catastale 103 mq, tot escluso aree scoperte 101 mq, Rendita € 325.35, Via Molinella, piano T-1, intestazione E.I. 512/14;

Sezione A Foglio 5, Particella 131, Sub 9, cat. C/6, Classe U, Consistenza 31 mq, Sup Catastale 37 mq, Rendita € 88.06, Via Molinella, piano T, intestazione E.I. 512/14;

Sezione A Foglio 5, Particella 131, Sub 10, B.C.N.C. ai sub 8 e 9. Area scoperta di mq 371.

E.I. 466/15

Sezione A Foglio 5, Particella 131, Sub 7, cat. A/7, Classe 1, Consistenza 4.5 vani, Sup Catastale 105 mq, tot escluso aree scoperte 96 mq, Rendita € 418.33, Via Molinella, piano T-1, intestazione E.I. 466/15;

In comune tra E.I. 512/14 e 466/15

Sezione A, Foglio 5, Particella 131, Sub 6, B.C.N.C., Area scoperta di mq 23,
cat. E-Ente comune, Via Molinella

3) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Povegliano, dal Catasto e dal rilievo dei luoghi avvenuto il 30 novembre 2017, si è potuto accertare che l'immobile è conforme alla descrizione attuale del bene per indirizzo, piano e confini, lo stato di progetto e catastale non corrispondono allo stato di fatto perché è stato modificato il sottotetto non praticabile (vedi planimetria di rilievo All.6).

Le difformità non sono sanabili perché "sottotetto non praticabile" di altezza media 1,52/1,53 m .

Sulla base della documentazione tecnica rilasciata dal Comune, si può dichiarare che l'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, d'inalienabilità o d'indivisibilità e non è interessato da diritti demaniali o usi civici.

4) DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare è composto di un'unità abitativa con garage (certificato di agibilità n.11/2013 del 08/04/2013). A giudizio del sottoscritto deve essere proposta indivisa (unico lotto).

I beni sono pignorati per l'intero.

5) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo il bene non era occupato dagli esecutati.

Alla data odierna non sono stati registrati contratti di locazione.

6) STIMA

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, la tipologia di edifici e il contesto residenziale della zona.

Il fabbricato ricade in zona parzialmente edificata, del Comune di Povegliano, non prossima a servizi pubblici.

Si sono quindi considerati i valori di mercato d'immobili similari nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale e della numerosa offerta nel mercato immobiliare.

Superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie misurata al lordo delle murature esterne; le murature di divisione a metà, per uno spessore massimo di cm 15, indicazioni e coefficienti indicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la raccolta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio" e consuetudini locali.

I rapporti mercantili adottati per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- locali principali 1,00;
- pertinenze accessorie (cantine, magazzini, altro) 0,50;
- la superficie dei garage 0,40;
- la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi e tettoie aperte) 0,25.

La valutazione di stima tiene conto inoltre di una detrazione, sul valore base di mercato, valutata nel 20% per vetustà e vendita forzosa, tenendo conto dei seguenti elementi :

- difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto;
- l'impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili;
- mancanza di garanzie per eventuali vizi sul bene.

- Valutazione dell'immobile

Tenuto conto del valore medio di mercato di fabbricati residenziali simili recentemente compravenduti e in vendita a Povegliano, valutate le qualità intrinseche ed estrinseche, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione, si ritiene che il giusto valore sia il seguente.

E.I. 512/14

Destinazione	Sup.est. lorda mq	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale mq
Abitazione	108,08	1,00	108,08
Portico	6,83	0,25	1,71
Autorimesse	37,86	0,40	15,14
Giardino	350,30	0,10	35,03
Parti comuni	13,80	0,10	1,38
TOTALE			Mq 161,71

E.I. 466/15

Destinazione	Sup.est. lorda mq	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale mq
Abitazione	96,74	1,00	96,74
Portico	39,21	0,25	9,80
Autorimesse	0,00	0,40	0,00
Giardino	288,85	0,10	28,89
Parti comuni	13,80	0,10	1,38
TOTALE			Mq 136,81

ANALISI DEI DATI

Raffronto fra tre abitazioni in vendita nella zona, con caratteristiche simili:

Comparabili	1	2	3
Probabile valore di mercato <i>V</i>	90.000,00	*129.500,00	325.000,00
Consistenza <i>mq</i>	80,00	130,00	355,00
Stato	N	ottimo	N
Età immobile	//	//	//
€/mq	1.125,00	996,15	915,49

*€185.000x0.70 = €129.500,00 il valore è stato allineato alle condizioni dell'immobile di perizia perché fabbricato di stato ottimo.

Valori medi ricavati dai valori OMI e dalle offerte del mercato di fabbricati simili:

$V_m(\text{OMI medio } \text{€}/\text{mq}) (770,00+880,00) / 2 = 825,00 \text{ €}/\text{mq}$

$V_m(\text{Agenzie } \text{€}/\text{mq}) (1.125,00+996,15+915,49) / 3 = 1.012,21 \text{ €}/\text{mq}$

Raffrontando i valori e applicando una detrazione del 20% si ottiene:

Valore di stima $(825,00 + 1012,21) / 2 \times 0.80 = 743,89 \text{ €}/\text{mq}$

Valore del bene:

E.I. 512/14

161,71 mq x 734,89 €/mq = 118.840,16 € (euro

centodiciottomilaottocentoquaranta/16).

E.I. 466/15

136,81 mq x 734,89 €/mq = 100.538,46 € (euro

centomilacinquecentotrentotto/46).

Detrazioni per lavori di demolizione e ripristino opere non autorizzate.

Piano primo:

E.I. 512/14

Demolizione e sgombero pareti area volume tecnico mq. 9,50 → € 740,00

Tamponamento e apertura di porte interne mq. 6,00 → € 700,00

50% Realizzazione di impianto fotovoltaico 3kWp come da documentazione tecnica approvata e norme, comprese spese tecniche → € 3.750,00

Totale opere in detrazione: € 740,00 + 700,00 + 3.750,00 = € 5.190,00

E.I. 466/15

Demolizione e sgombero pareti area volume tecnico mq. 36,00 → € 2.800,00

Ripristino del primo solaio mq. 2,50 → € 300,00

50% Realizzazione di impianto fotovoltaico 3kWp come da documentazione tecnica approvata, comprese spese tecniche → € 3.750,00

Totale opere in detrazione: € 2.800,00 + 300,00 + 3.750,00 = € 6.850,00

Valore aggiornato:

E.I. 512/14 118.840,16 € - 5.190,00 € = **113.650,16 €**

E.I. 466/15 100.538,46 € - 6.850,00 € = **93.688,46 €**

E.I. 512/14 + E.I. 466/15 = 113.650,16 € + 93.688,46 € = **207.338,63 €**

Quindi proceduto agli opportuni arrotondamenti, il valore a base d'asta del bene è pari a :

207.000,00 € (euro duecentosettemila/00)

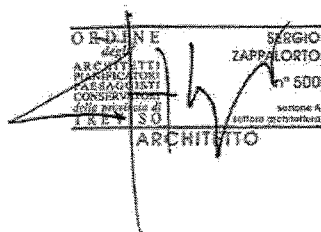
Alla presente relazione di CTU si allega fascicolo degli allegati contenente la seguente documentazione:

- 1) Copia elenco iscrizioni e trascrizioni a favore e contro;
- 2) Visure catastali storiche per immobile;
- 3) Copia atti di provenienza;
- 4) C.D.U. del Comune di Povegliano;
- 5) Estratto del fascicolo del fabbricato;
- 6) Planimetrie catastali, estratto di mappa e planimetria di rilievo;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Immobili comparabili;
- 9) Comunicazioni delle parti;
- 10) Avviso d'asta.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Treviso, il 12 gennaio 2018

Il C.T.U. arch. Sergio Zappalorto



ELABORATO PLANIMETRICO

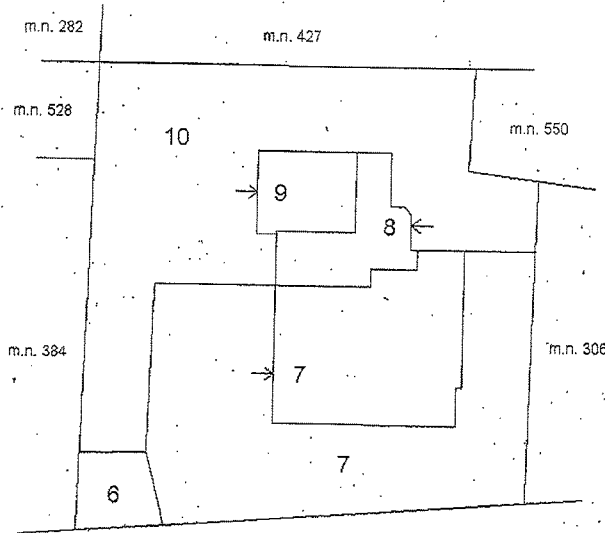
Compilato da:
Manzan Manuele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2023

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

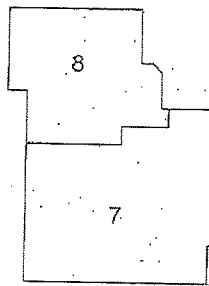
Comune di Povegliano		Protocollo n. TV0029091 del 19/02/2013	
Sezione: A	Foglio: 5	Particella: 131	Tipo Mappale n. 23374 del 08/02/2013

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TERRENO (T)



PIANTA PIANO PRIMO (1)



Nord

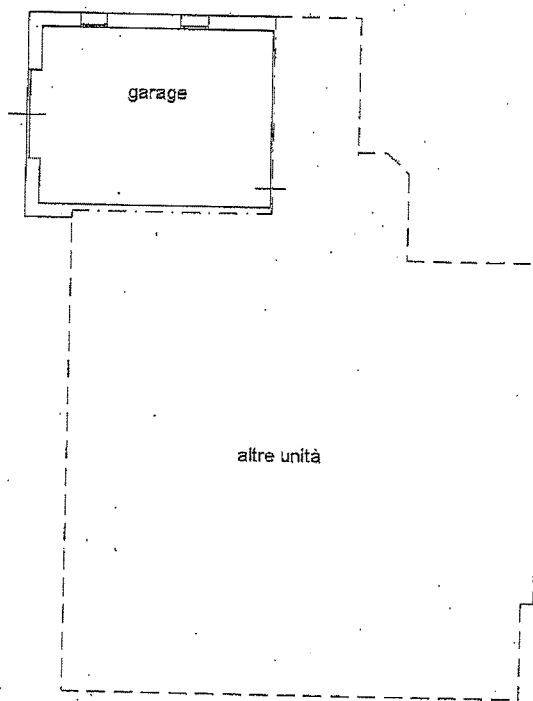
Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - Situazione al 10/08/2017 - Comune di POVEGLIANO (G944) - < Sezione Urbana: A Foglio: 5 Particella:

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

Dichiarazione protocollo n. TV0029091 del 19/02/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fovegliano	
Via Molinella	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Manzan Manuele
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Treviso
Particella: 131	N. 2023
Subalterno: 9	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRENO (T)
H. 2,65



Nord

Ultima Planimetria in atti

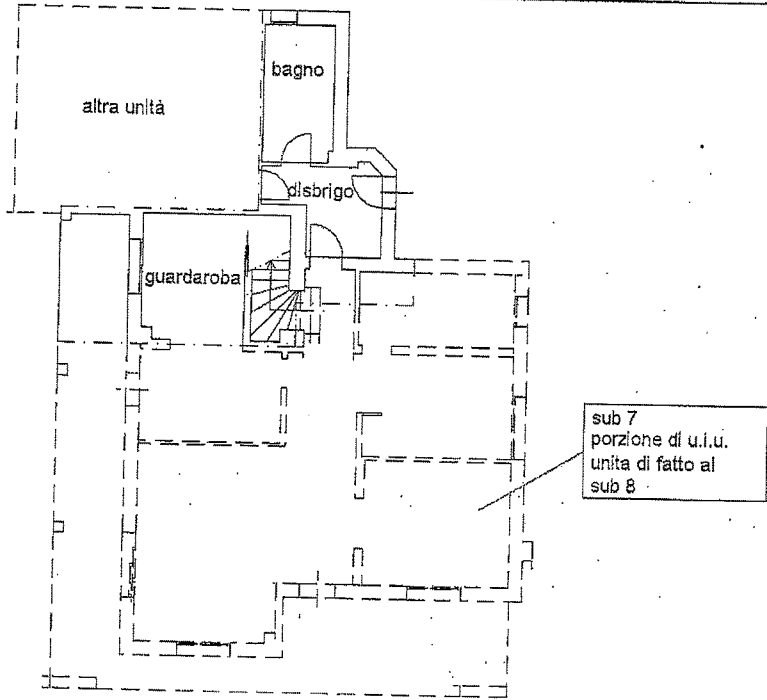
catasto dei fabbricati - Situazione al 10/08/2017 - Comune di FOVEGLIANO (0944) - < Sezione Urbana: A Foglio: 5 Particella: 131 - Subalterno 9 >
VIA MOLINELLA piano: T;

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

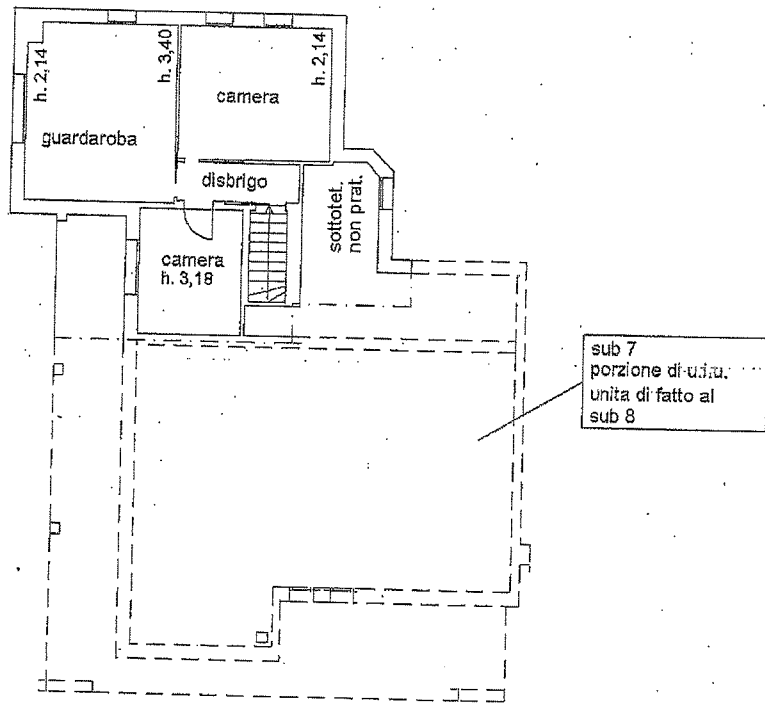
Dichiarazione protocollo n. TV0029091 del 19/02/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Povegliano	
Via Molinella	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Manzan Manuele
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Treviso
Particella: 131	N. 2023
Subalterno: 8	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Comune di Povegliano (G944) - < Sezione Urbana A Foglio: 5 Particella: 131 - Subalterno 8 >
VIA MOLINELLA piano: T-1;



PIANTA PIANO TERRENO (T)
H. 2,50



PIANTA PIANO PRIMO (1)



Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Treviso

dichiarazione protocollo n. TV0029088 del 19/02/2013
 Sezione Urbani; A Foglio: 5 Particelle: 131 - Subalterno 7 >
 Planimetria di u.i.u. da Comune di Fovigliano

Via Molinella

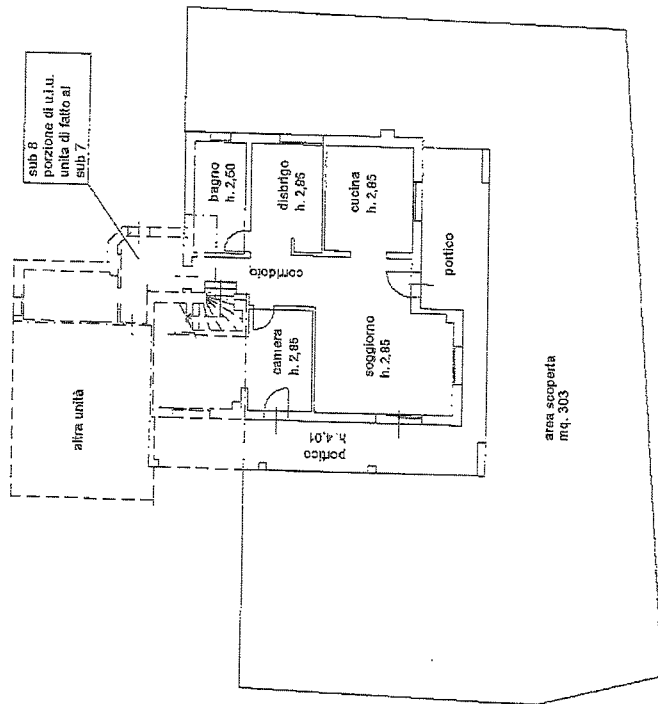
cdv.

Identificativi Catastali:

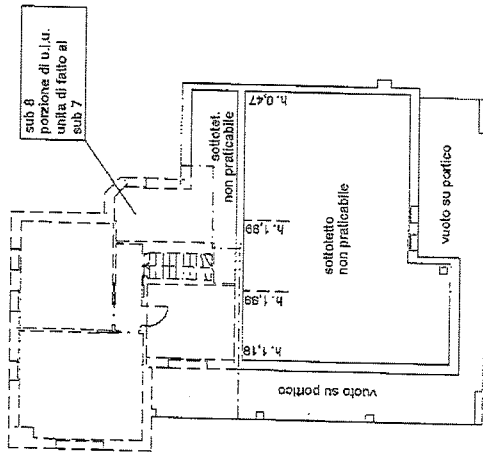
Sezione: A
 Foglio: 5
 Particella: 131
 Subalterno: 7

Completata da:
 Manzan Manuele
 Incaricato all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso

N. 2023



PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TERRENO (T)



PIANTA PIANO PRIMO (1)