

TRIBUNALE DI TREVISO

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 398/2011

promossa da



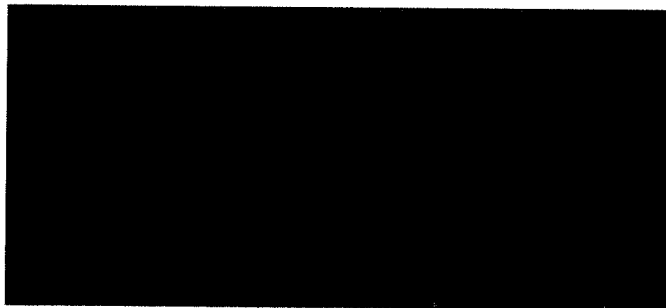
Via Dante, 3

36100 – Vicenza – VI -

Domiciliato presso

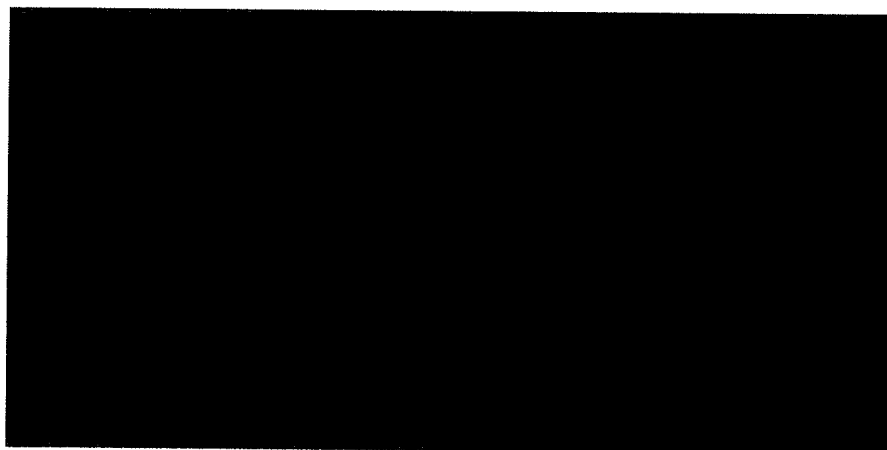


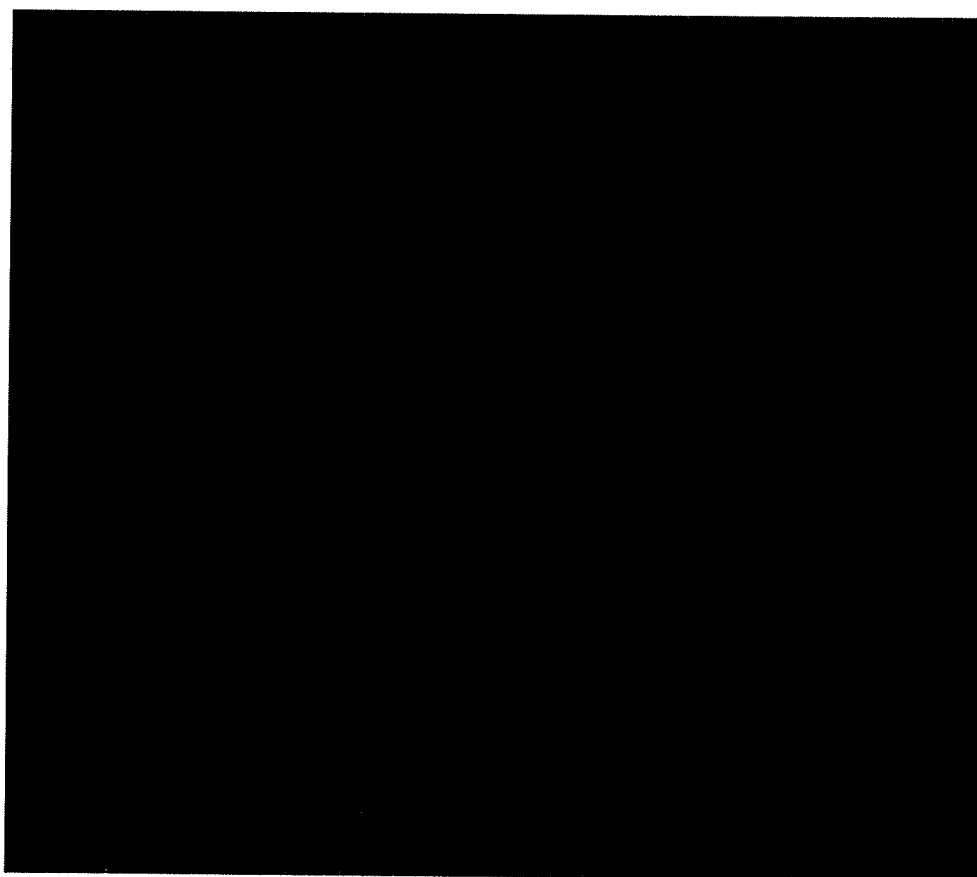
Contro



e

intervenuti:





Giudice dell'esecuzione:	dott. Antonello Fabbro
Incarico peritale:	26.02.2015
Accettazione incarico/giuramento	16.04.2015
C.T.U.:	arch. GUADAGNINI Marino
Udienza:	28.10.2015 ore 10.00

Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il sottoscritto arch. Guadagnini Marino con studio in Montebelluna, via Ospedale, 6/2, CF [REDACTED] tel. 0423 602725 e fax 0423 602725, veniva nominato Esperto per la redazione della Perizia di Stima, nella vertenza in epigrafe in data 26.02.2015, in data 16.04.2015 innanzi al Giudice veniva a conoscenza del "quesito per perizia", allegato al fascicolo consegnatomi dalla segreteria Esecuzioni Immobiliari.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI



Il successivo 17.04.2015 accesso al Servizio Telematico della Conservatoria Registri Immobiliari di Treviso per verifica ed estensione documentazione ipotecaria e catastale.

In data 22.04. – 08.05. – 08.07. – 10.07/2015, previa richiesta, accesso all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Maser per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'abitabilità/agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie e per incontro con il responsabile del settore Edilizia Privata al fine di valutare la necessità di sanatoria.

Sempre in data 22.04.2015 ho effettuato un sopralluogo preliminare all'immobile oggetto di stima.

In data 23.04.2015, previa richiesta, all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ricerca contratti di affitto.

In data 23.04.2015 previa richiesta, all'Ufficio Anagrafe/Sicurezza del Comune di Maser per acquisizione schede di cessione fabbricato, ospitalità ecc. ai sensi art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59.

Il 05.06.2014, previo accordo con il custode del compendio immobiliare pignorato, dell'Istituto Vigilanza Giudiziaria di Treviso, alle ore 10,00, è stato effettuato il sopralluogo di ricognizione generale e particolare presso gli immobili siti in Comune di Maser, via Marosticana, 8, C.U. Sez. C, F. 10 p.lla 122 sub 3 graffato con il sub 4. Ho proceduto alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia dell'alloggio, della dotazione degli impianti, nonché della verifica esterna del fabbricato e dell'area scoperta, annotando nel rilievo le variazioni rispetto, all'accatastamento (i titoli abilitativi non esistono), nonché le caratteristiche e le qualità generali degli immobili, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione con alcune strutture del tetto con precarietà strutturale e in alcuni punti con



evidenti infiltrazioni d'acqua. In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato.

1. Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali

L'unità immobiliare sottoriportata è sita in via Marosticana 8, a Maser, facente parte di una schiera lungo la strada regionale Shiavonessa Marosticana. L'appartamento è con tipologia duplex al piano terra e primo (All. 3.2) con piccola area scoperta, senza autorimessa.

I beni oggetto di perizia sono identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio:

N.C.E.U.: Comune di Maser, Sez. C - Foglio 10:

-Particella 122 Sub 3 graffato con sub 4, via Marosticana, piano: T-1, categoria A/4, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, Rendita: € 201,68; insistenti

sulla p.lla 122 Ente Urbano di ha 00-are 05- ca 77 del F. 27

Catasto Terreni del Comune di Maser;

Confini: strada a nord, p.lle 122 sub 5 e sub 6 a est, p.lla 104 a sud , p.lla 547 a ovest (cfr. mappa All. 1.4.0).

Notizie Catastali:

Catasto Terreni F. 27:

P.lla 122, ente urbano, ha 00 are 05 ca 77, deriva dall'unificazione delle particelle 90-110-131, TIPO MAPPALE del 13.07.1993, prot. n. 44694.1/1993;

Catasto Urbano Sez. C - F. 10:

Denuncia di variazione del 09.09.1993 prot. n. 7989/1993

OSSERVAZIONE

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento è stata omessa la graffatura degli immobili, per cui risultano due immobili separati (All. 1.2 Rel. notarile - All. 1.3.1 nota trascr.).

Poiché l'osservazione non impedisce l'identificazione del bene, si ritiene che i beni citati nell'identificazione catastale siano effettivamente nella situazione di diritto appropriata, come riportato nell'atto di provenienza e nella trascrizione.



Pertanto la descrizione catastale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Nel fascicolo degli allegati vengono inserite le visure dei registri immobiliari al 17.04.2015 effettuate con Ispezione Telematica all'Agenzia del Territorio (All. 1.3.0 e seguenti). Si fa riferimento anche al Certificato del Notaio Francesca Cirillo di Valdagno -VI- (All. 1.2) Allegate anche le mappe, le planimetrie catastali, (non esistono invece elaborato planimetrico ed elenco subalterni) (All. 1.4.0 e seguenti).

- *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato che l'immobile si sviluppa in un'unica unità immobiliare, con alloggio al piano terra e primo.

Al piano terra esiste anche una P.lla 122 sub 4, area scoperta esclusiva al sub 3 di mq 20, adiacente al fabbricato (All. 1.4.3). L'accesso avviene dalla strada via G.B. Tiepolo, anche se esiste un secondo accesso dalla strada regionale Schiavonesca Marosticana. Tutti e due gli accessi avvengono dalla p.lla 122 sub 6. Dal confronto con le planimetrie catastali dell'alloggio Denuncia di Variazione del 09.09.1993 prot. n. 7989/1993, risulta che:

L'alloggio risulta conforme alle planimetrie catastali negli aspetti fondamentali di tipologia, numero di vani principali e accessori salvo l'esistenza di un piccolo portico precario non documentato nell'accatastamento. Al piano terra il cucinino è al posto del locale sbratta e il pranzo è al posto della cucina al piano terra. E' stato utilizzato il sottoscala a ripostiglio. Variazioni nelle altezze del piano terra da m 2,10 dell'accatastamento a m 2.18 nel locale pranzo e a m 2.22 nella veranda. Altre variazioni al piano terra riguardano posizioni e dimensioni di porte, ecc.. Al piano primo la destinazione corrisponde all'accatastamento. Sempre al piano primo non esiste il muro di spina centrale trasversale, ma un pilastro. Altre variazioni riguardano posizioni e dimensioni di porte e fori, nonché le pareti perimetrali e la canna fumaria del bagno. Le altezze del piano primo dichiarate nell'accatastamento sono di m. 2,10 mentre si rilevano di m 2,55 e m 2,55 nelle camere, di m 2,40 hm nella veranda, di m 2.02 hm nel bagno.



Per il confronto completo e per le difformità si veda la rappresentazione tra stato accatastato e stato di fatto (All. 3).

2.Verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri

La parte esecutante ha allegato agli atti la certificazione notarile (All. 1.2) Per completezza in allegato si riportano le ispezioni all'Agenzia delle Entrate (All. 1.3 e successive).

- *Trascrizioni a favore.*

[REDACTED]

[REDACTED] è entrato in possesso, del Mapp. n. 525 Sub 3, Via Marosticana, piano T-1, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, cl. 2, vani 5,5, Rendita € 201,68, graffato con il Mapp. N. 122 sub 4, Via Marosticana, Corteo Resede di mq 20,00, N.C.E.U.: Comune di Maser, Sez. C, F. 10. , nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto, con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, nulla escluso od eccettuato, in forza della Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata in data 12.07.2002, rep. 651 del Notaio Edoardo Bernini già di San Zenone degli Ezzelini -Tv-, ora di Montebelluna -Tv- (All.1.1.1) **trascritto a Treviso il 24.07.2002 n.ri 30548/21331**, (All. 1.3.0) venditore

[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale per quanto i beni in oggetto siano beni personali, proprietario per l'intero. Quanto venduto [REDACTED]

[REDACTED] è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con la libertà degli immobili da qualsiasi iscrizione e trascrizione onerose. La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà per esserle pervenuto per i seguenti titoli:

Atto di Donazione a rogito del Notaio Battista Parolin già di Montebelluna -Tv- in data 27.01.1994, rep. n. 112623 (All. 1.1.2), trascritto a Treviso in data 17. 02.1994 ai nn. 4301/3375 (All. 1.3.4), con cui il [REDACTED] donava [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà del mapp. 122 sub 3, e del mapp. 122 sub 4.



Trascrizioni contro e pregiudizievoli.

-Verbale di pignoramento immobili in data 02.05.2011 rep. 511/2011 UFFICIALI GIUDIZIARI DI CASTELFRANCO, trascritto a Treviso il 18.07.2011 n.ri 25194/16147, pignorate le particelle: *Unità negoziale n. 1, immobile n. 1*, Mapp. n. 122 Sub 3, Via Marosticana, piano T-1, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, vani 5,5 – *immobile n. 2*, Mapp. 122 sub 4, CO-Corte o Resede, via Marosticana, N.C.E.U., Comune di Maser Sez. C, F. 10 , a favore di

[REDACTED]

OSSERVAZIONE: Nella nota di trascrizione del pignoramento è stata omessa la graffatura degli immobili, per cui risultano due immobili separati.

● **Iscrizioni contro**

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per totali € 104.000,00, capitale € 52.000,00 durata 15 anni, iscritta a Treviso in data 24.07.2002 ai nr. 30549/6393, Immobili: *Unità negoziale 1, immobile n.1*, Mapp. n. 122 Sub 3, Via Marosticana, piano T-1, cat. A4 abitazione di tipo popolare, cons: vani 5,5, graffato con *immobile n. 2*, Mapp 122 sub 4, via Marosticana, natura: CO – Corte o Resede - N.C.E.U.: Comune di Maser. Sez. C, F. 10 favore di

[REDACTED]

per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 1, Notaio Edoardo Bernini già di San Zenone degli Ezzelini -Tv- ora di Montebelluna -Tv- in data 12.07.2002 rep. 652 (All. 1.3.2).

-Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01. per totale € 10.484,94, capitale € 5.242,47, iscritta a Treviso in data 29.06.2006, rep. 32671/8335, , Immobili: *Unità negoziale 1, immobile n.1*, Mapp. n. 122 Sub 3, Via Marosticana, piano T-1, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, cons: vani 5,5, graffato con *immobile n. 2*, Mapp



122 sub 4, Via Marosticana, , piano T-1, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, cons: vani 5,5 - N.C.E.U.: Comune di Maser. Sez. C, F. 10, a favore di



la quota di 1/1 per il diritto di proprietà per l'unità negoziale n. 1 (All. 1.3.3).
OSSERVAZIONE: identificativo graffato mapp. 122 sub 4 deve intendersi. Natura: via Marosticana, CO – Corte o Resede, anziché: Via Marosticana, piano T-1, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, cons: vani 5,5, refuso erroneamente riportato.

N.B.: Con la nota di iscrizione, annotazione presentata il 31.03.2014 rep. 8128/976, è stata eseguita la CANCELLAZIONE TOTALE della formalità - ipoteca legale - rep. 32671/8335 del 29.06.2006.

● *Servitù*

Con l'Atto di Donazione a rogito del Notaio Battista Parolin già di Montebelluna -Tv- in data 27.01.1994, rep. n. 112623 (All. 1.1.2) trascritto a Treviso in data 17 febbraio 1994 ai nn. 43.01/337 (All.1.3.4), con cui il sig.  la piena ed esclusiva proprietà del mapp. 122 sub 3 graffato con il mappa 122 sub 4, si costituiva servitù attiva di passaggio per pedoni, mezzi ed automezzi e per condutture tecnologiche in sottosuolo a favore degli immobili in oggetto da esercitarsi a carico dell'area scoperta p.lla 122 sub 6, rimasta al donante, da esercitarsi sul tracciato esistente per raggiungere la pubblica via (cfr. anche atto di provenienza All. 1.1.1).

3.Descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazioni pubblica sicurezza.

● *Descrizione tipologica del bene*

L'immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato originariamente edificato ante 1967, in via Marosticana, 8 a Maser, in zona extraurbana, a schiera. L'edificazione è compresa tra la strada regionale Shnavonesca-Marosticana a sud e via G.B. Tiepolo a nord. L'appartamento è con tipologia duplex, con pertinenza di area scoperta di mq 20, senza autorimessa (All. 4 scheda 2-3-4-5



,foto 1-2-3-4-5-6-7-8). L'alloggio si affaccia a nord e a sud-est, mentre a est ed ovest l'alloggio è adiacente ad altri fabbricati. L'accesso avviene da via G. B. Tiepolo attraverso un cortile con servitù attiva di passaggio (All. 1.1.1) (All.4, scheda 4-5, foto 6-8) anche se esiste un altro accesso dalla strada Shiaivonesca -Marosticana. La zona è extraurbana, ma è viabilisticamente ben collegata con i servizi esistenti e con i Comuni contermini.

Strutture e parti comuni

La struttura principale portante del fabbricato in elevazione è verosimilmente con murature in laterizio da cm 25 intonacate. Il primo e il secondo solaio sono in legno, con controsoffitti in parte ad intonaco e nelle camere in legno. (All 4, scheda 8, foto 13-14). Il solaio di copertura è con struttura portante in legno con arcarecci, puntoni, assito in legno e copertura in coppi (All 4 scheda 12, foto 21). La parte di fabbricato a sud con il bagno e la veranda a est hanno strutture precarie e inconsistenti. (All. 4 scheda 3-4-13, foto 3-4-5-6-23-24).

Alloggio

L'alloggio ha l'accesso dal cortile con servitù attiva di passaggio e comprende i seguenti vani e accessori: *Piano Terra* : cucinino di mq 4,90, pranzo di mq 11,27, soggiorno di mq 12,16, veranda mq 5,10, h. piano da m 2,10 a m 2,22.; *Piano Primo*: camera di mq 8,95, camera di mq 11,07, bagno di mq 6,09, veranda di mq 6,03, disimpegno di mq 2,69, h. di piano da m 2,02 a m 2,55. Non tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta, alcuni locali ricevono aria e luce dalla veranda (All. 4 scheda 6-7-8-9, foto 9-10-11-12-13-14-15-16).

Le finiture sono del tipo economico-popolare. I serramenti e gli scuretti, sono parte in legno e parte in alluminio con vetro semplice, porte interne vetuste in legno ad anta con varie tipologie, pavimenti in piastrelle, di ceramica e in battuto di cemento nella veranda al piano terra, in legno nelle camere (una camera con rivestimento in pvc/laminato), in ceramica con pavimento e rivestimento nel bagno al piano primo. I solai del piano terra sono controsoffittati ad intonaco, mentre quelli al piano primo in legno. La copertura e le pareti perimetrali del bagno e della veranda sia come struttura



che manto sono precari e incongrui e necessitano di interventi di ristrutturazione (All. 4, scheda 13, Foto 23-23). Non esiste impianto di riscaldamento, ma solamente una stufa al piano terra, con scarico diretto, e un scaldabagno al piano primo (All. 4 scheda 6-9, foto 9-15).

L'impianto elettrico è in parte del tipo con conduttori ad incasso ed in altre parti con conduttori a vista (All. 4, scheda 12 - foto 22) e ha standard elementari di punti luce e prese. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto idrico. Non esiste impianto telefonico, e la rete di gas metano.

Caratteristiche tecniche:

.Le pareti esterne ed interne portanti sono costituite verosimilmente in laterizio da cm 25, intonacate. Sui lati sud e ovest del bagno le pareti esterne sono in foratine di laterizio da cm 8.

.Pareti divisione interne: paretine in laterizio;

.Solai: in legno senza strati superiori (All. 4, scheda 8- foto 14);

.Tetto con con arcarecci, puntoni e assito in legno con copertura in coppi (All. 4, scheda 12, foto 21);

Nell'alloggio ho riscontrato i seguenti dissesti strutturali vizi e difetti:

-Umidità ascendente lungo i muri perimetrali in più parti. Qualche esempio in: (All.4 scheda 10, foto 17-18);

-Umidità ambientale in qualche locale. Esempio in: (All. 4 scheda 11, foto 19);

-Infiltrazioni d'acqua dal tetto dovuta a disordine del manto di copertura in coppi. (All. 4 scheda 11-12, foto 20-21);

-La parte di fabbricato a sud con il bagno e la veranda a est hanno strutture precarie e inconsistenza strutturale sia nella copertura che nelle pareti perimetrali, con carenza di isolamento termico e acustico e necessita di intervento di ristrutturazione (All. 4 scheda 3-4-13, foto 3-4-5-6-23-24);

-Pericolo di accumulo e ristagno di acqua nel fosso della strada regionale Shnavonesca-Marosticana (quasi a livello del cortile) in caso di copiose precipitazioni con pericolo di verosimile allagamento;

-Mancanza di efficiente impianto di fognatura e assenza di scarico nei collettori comunali;



Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi ultrapopolare, con stato di pessima manutenzione, conservazione generale delle strutture e dell'alloggio in particolare per il bagno e la veranda, carenza nell'impiantistica e nella dotazione di componenti edilizi, nella qualità di finiture indispensabili ad uno standard medio nell'attuale edilizia, per la mancanza di isolamenti termo/acustici, per l'umidità da risalita, per infiltrazioni d'acqua dalla copertura, per la precarietà della copertura di una parte di fabbricato con pericolosità per l'incolumità delle persone. L'alloggio necessita interventi di rinnovo e di riqualificazione edilizia.

Millesimi

Non esistono tabelle millesimali

- Locazioni / comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza

Dal sopralluogo effettuato e dall'ufficio anagrafe del comune ho constatato che il bene oggetto di perizia, p.lla. 122 sub 3 graffato con il sub 4 in via Marosticaa, 8, è abitato dall'esecutato [REDACTED] e dalla sua famiglia. Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data 23.04.2015, con richiesta scritta, e dall'interrogazione effettuata al terminale da parte del funzionario addetto, questi mi riferisce che attualmente a nome di [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa fino a pari data.

Si allegano anche le comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59. Della cessione per vendita [REDACTED] non è stata trovata la comunicazione. Si allega la scheda per ospitalità dal 28.11.2008 fino a tempo indeterminato da parte del [REDACTED] comunicazione n° 63 Reg. P.S. del 28.11.2008, prot n° 10451 in data 28.11.2008 (All. 1.5). Sono documentate altre due schede per opitalità scadute di cui si omette documentazione.

4 Verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia-Vincoli storici/artistici

- Titoli urbanistici-edilizi



Dall'indagine presso il Comune di Maser ho accertato che non esistono titoli edilizi che attestino l'esistenza del fabbricato, né certificati che attestino la rispondenza a norme di legge, come la sicurezza statica, impiantistica ecc. Verosimilmente il fabbricato dovrebbe essere stato realizzato sia ante 1967. Sull'atto di trasferimento del fabbricato si è dichiarato che la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

L'indagine ha messo in evidenza che agli atti del Comune, esiste solamente una comunicazione di esecuzione opere:

COMUNICAZIONE DI ESECUZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA in data 05.06.2002 per *"Rifacimento copertura e grondaie intonacatura e risanamento interno/esterno bagno, con sostituzione sanitari e mattonelle"* di edificio in via Marosticana 8 Censito al catasto Sez. C, F. 10, mapp. 122 sub3/4 su richiesta di [REDACTED] procuratore speciale, con documentazione catastale e fotografica (All. 2.1).

Il fabbricato è soggetto alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del P.R.G. (All. 2.2.0) in vigore VARIANTE GENERALE DI RIORDINO DEL 06.04.2005 successive varianti. Nel P.R.G. il fabbricato si trova in ZONA - art. 44 punto 3 e 5 - Z.T.O. DI TIPO E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA: (All. 2.2.1). AMBITO DI NUOVA EDIFICAZIONE SOTTOZONE E2 (art. 11 L.R. 24/85)

Valgono le destinazioni d'uso previste dall'art. 14 N.T.A. ed in ogni caso la residenza. (All. 2.2.1). L'edificio non è schedato e non ha vincolo di protezione. Il Comune di Maser non è ancora dotato PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) né di PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.).

Vincoli ambientali/paesaggistici:

-D.M. 14.11.1968, Vincolo paesaggistico L 1497/39 -D.Lgs 490/99, con obbligo di richiesta paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Leg. 42/2004 in ordine a qualsiasi intervento che modifichi lo stato dei luoghi (Repertorio "A" n. 10) - (all. 2.2.0).

-Ambiti per la definizione di un Piano di Settore inerenti gli aspetti paesaggistici ed ambientali -B1- colli asolani. Il piano ancora non esiste (Piano



Territoriale Provinciale P.T.P. tav. 2.1) (P.R.G. Repertorio "A" n. 8) (All. 2.2.0).

- ***Congruità dei beni ai progetti edilizi***

Per mancanza di documentazione agli atti del Comune non è possibile verificare la comparazione dei beni con i progetti titoli e legittimità ai sensi delle norme del P.R.G. delle trasformazioni fatte.

Nonostante ciò si fanno le seguenti considerazioni.

Superfetazione tettoia: La tettoia ai sensi delle attuali norme urbanistiche ricade in zona di rispetto stradale, distanza nulla dalla sede stradale e pertanto in contrasto con le norme del PRG. Inoltre è un evidente manufatto precario e una superfetazione ai sensi del vincolo paesaggistico. Il portico è documentato nelle foto di richiesta di manutenzione ordinaria del 2002, ma non è supportato da nessun titolo edilizio né da una data certa di costruzione anche in relazione al vincolo paesaggistico del 1968. Il manufatto non è sanabile ai sensi della L.R. 61/85 art. 97 e non sono applicabili le norme del "Piano Casa del Veneto" L.R. 147/2009 e successive modifiche ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera a). Pertanto si propone, sentito anche il parere del responsabile del servizio urbanistica e edilizia privata del Comune, **il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione della superfetazione tettoia.**

Opere esterne del fabbricato: la morfologia e le precarie caratteristiche costruttive della veranda e del bagno sono documentate nelle foto allegate alla domanda di manutenzione ordinaria del 2002 (All.2.1) con involucro perimetrale costituito da serramenti costituendo a tutti gli effetti il perimetro del fabbricato. Non esistendo documenti che ne attestino la legittimità, la costruzione potrebbe essere stata eseguita antecedentemente al 1967 e alla data di costituzione del vincolo paesaggistico (1968), come dichiarato nell'atto di compravendita. Per questi motivi, non avendo motivi probatori, queste parti costruzione vengono considerate come **stato di fatto.**

Opere interne: si fa riferimento alle modifiche descritte al punto *I. Comparazione dei beni alle indicazioni catastali.* Le variazioni riguardano posizioni e dimensioni di porte e fori, nonché di pareti perimetrali, contenute entro la sagoma di serramenti preesistenti e la canna fumaria del bagno. Il riferimento alle variazioni è con quello della documentazione di



accatastamento e fotografica allegata alla “Comunicazione di esecuzione di opere di manutenzione ordinaria” del 2002 All. 2.1).

Ai sensi del testo Unico Edilizio D.P.R. 380/2001 art. 46 comma 5, nella procedura esecutiva immobiliare è possibile la sanatoria qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il permesso a Costruire in Sanatoria. La L.R. 61/85 all’art. 97 prevede la possibilità di sanatoria quando le opere non siano in contrasto con la disciplina urbanistica, sia al momento della realizzazione che al momento della domanda, con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 516,00.

Sanatoria per opere interne mediante S.C.I.A., (il responsabile del settore urbanistica ed Edilizia Privata del Comune mi conferma la possibilità di seguire questo iter), al costo di € 516,00 + 250,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 766,00 + spese tecniche quantificate in € 700 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato. Variazione accatastamento per modifiche interne non strettamente necessaria in quanto non sono state modificate le caratteristiche catastali (cfr. All. 3).

. Condoni

Nel corso del sopralluogo effettuato presso gli uffici comunali, il tecnico mi riferisce che non vi sono agli atti abusi precedentemente condonati o sanati.

5 Certificazione Energetica

L’unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009.

Pertanto su mio incarico ho fatto redigere la pratica [REDACTED] di Montebelluna, che si allega in forma cartacea anche in duplice copia, che è stata registrata presso: venet-energia-edifici.regione.veneto.it/VenNet/cert – Codice Attestato 102840/2015.

L’ “ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA” inquadra l’unità immobiliare in “CLASSE ENERGETICA EDIFICIO DI CLASSE: G “ (All. 4).

6 Determinazione del valore commerciale

Caratteristiche estrinseche



L'immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato originariamente edificato ante 1967, con tipologia a schiera lungo strada regionale Schiavonesca Marosticana. L'edificazione è compresa tra la strada regionale a sud e via G.B. Tiepolo a nord, in zona extraurbana. Componenti positive possono essere considerate la facilità dei collegamenti, la presenza nelle vicinanze delle attrezzature sociali, e dei servizi del centro di Maser, Caerano di San Marco e di Asolo.

- *Caratteristiche intrinseche*

Modeste le caratteristiche della luminosità e del soleggiamento così pure l'orientamento a nord dell'unità abitativa con finestre lungo il fronte strada, condizionato dalla morfologia del tessuto edilizio. L'accesso avviene dalla strada comunale via G.B.Tiepolo, attraverso un cortile con servitù attiva di passaggio.

- *Caratteristiche tecniche*

Il grado di finitura dell'unità immobiliare e più in generale del fabbricato è molto modesta, e in alcune parti (bagno e veranda piano primo) al limite dell'agibilità, dalla mancanza di isolamenti termici e acustici, dal livello insufficiente di dotazione di impianti tecnici, da evidenti carenze strutturali nelle pareti e nel tetto del bagno e della veranda, e da alcuni vizi e difetti,. L'immobile non possiede i requisiti minimi per rapportarlo all'edilizia corrente e necessita di ristrutturazione.

Stima del più probabile valore di mercato

E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo.

Considerato lo stato di precarietà dell'immobile si ritiene opportuno effettuare una stima a 2 livelli di stato dell'abitazione, in modo da comparare la stima contestualizzata allo stato attuale dell'immobile, con quella di un immobile ordinario, in normale stato di manutenzione. Con il primo livello di stima si



prefigura un alloggio ancora posizionabile sul mercato considerando la dovuta vetustà e normale condizione. Il secondo livello di stima considera che l'alloggio è in parte precario e che sono necessari importanti lavori edili di ripristino e manutenzione straordinaria il cui costo equivale al una ristrutturazione totale. Il terzo livello prevede un valore di Realizzo per una facilità di vendita.

La dinamica della situazione immobiliare degli ultimi anni ha evidenziato una tendenza del mercato edilizio orientata alla richiesta di alloggi di piccole e medie dimensioni con prezzi mediamente sostenibili, compensati da una viabilità di spostamento sul territorio limitrofo per un facile raggiungimento dei servizi.

La dinamica sopradescritta vale per immobili con normali ed accettabili standard di qualità anche se si è interrotta durante l'anno 2007 per l'incertezza economica, il rallentamento dell'economia che ha portato progressivamente ad una diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare fino ad arrivare alla crisi immobiliare del 2008/2009 che ha ridotto notevolmente il mercato. Dal 2005 al 2012 il volume degli scambi del segmento residenziale si è quasi dimezzato con una contrazione del 48%. Pertanto alla luce della situazione immobiliare si è ancora verificata una tendenza al calo dei prezzi delle abitazioni anche nel 2014 e nei primi mesi del 2015 anche se si è registrato un piccolo incremento di compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione.

Valutazione

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona periferica del Comune, alla non recente realizzazione del fabbricato, al maggior rischio di esposizione al livello sismico in quanto fabbricato antecedente alla L 1086/1971 Norme opere in C.A. e alla L 64/1974, prescrizioni per le zone sismiche (non esiste il certificato di collaudo statico), ai livelli di finitura scadenti, dal pessimo stato



di manutenzione sia interna che esterna, alla presenza di precarietà statiche sia nella murature che nella copertura, vizi relativi all'umidità ascendente al piano terra, alla presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica dal tetto, all'umidità ambientale in qualche ambiente, alla mancanza di isolamenti termici e acustici, alla mancanza di riscaldamento e in generale alla scarsa dotazione ed efficienza di impianti, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e dissesti e di ogni altra circostanza, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti di nuova costruzione con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.000,00, trattandosi di edificio edificato prima dell'anno 1967, qualità e stato di manutenzione, edificio con 47-50 anni - qualità edilizia popolare - stato manutenzione pessimo (necessarie opere di ripristino e manutenzione straordinaria il cui costo equivale a quello di una ristrutturazione totale): **1° caso ordinarietà** in normale stato di manutenzione: coefficiente 0,45*, pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq 900,00 x 0,45 = circa **400,00 €/mq**, - **2° caso in condizioni attuali**: coefficiente 0,23, pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq 900,00 x 0,23 = **207,00 €/mq**, valori che intendo congruo applicare considerata anche la situazione congiunturale della contrazione del mercato immobiliare.

Parametri tecnici		
Piano terra	mq	40,45
Piano primo	mq	40,45
Verande P.T.-P.1°	mq	11,83
Area scoperta	mq	20,00
Superfici ragguagliate		
Piano terra	mq	40,45



€ 18.000,00 – (18.000,00x25)%= € 13.500,00
(tredicimilacinquecentoEurovirgolazerozero)

Con il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione della superfetazione tettoia.

Abusi per opere interne con sanatoria amministrativa mediante S.C.I.A. al costo di € 516,00 + € 250,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 766,00 + spese tecniche quantificate in € 700 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato.

7 Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio

I beni sopra sono riconducibili a una disposizione distributiva, di alloggio duplex consistenza funzionale e tipologica media e di prassi del mercato immobiliare di piccoli alloggi e in quanto tale commercialmente assorbibili, perché completa negli spazi ritenuti essenziali all'alloggio, pertanto la scrivente non ritiene consigliabile la vendita frazionata del compendio sia per lo stato dell'immobile che per il costo delle opere da realizzare che non rende comodo il frazionamento, per la debole consistenza funzionale e tipologica.

8 Elementi utili per le operazioni di vendita

Per le operazioni di vendita, considerato che la tipologia del bene nonché la località in cui si trova sono già stati ampiamente descritti nei paragrafi precedenti, la scrivente propone, per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, di porre in primo piano i seguenti dati:

-Lotto 1: Comune di Maser, C.U. Sez. C – F. 10 –P.lle 122 sub 3 graffato con il 122 sub 4, Via Marosticana, 8. Alloggio in fabbricato unifamiliare senza autorimessa, con piccola area scoperta. L'unità immobiliare è sita in via Marosticana 8, a Maser, facente parte di una schiera lungo la strada regionale Shavonesca-Marosticana, in zona extraurbana. L'appartamento è con tipologia duplex al piano terra e primo, di superficie coperta mq 40,45, con superficie convenzionale di mq 87,63. L'alloggio si affaccia a nord e a sud-est, mentre a est ed ovest l'alloggio è adiacente ad altri fabbricati. L'accesso avviene da via G. B. Tiepolo attraverso un cortile con servitù attiva di passaggio.



L'alloggio comprende i seguenti vani di superficie utile: *Piano Terra*: cucinino di mq 4,90, pranzo di mq 11,27, soggiorno di mq 12,16, veranda mq 5,10, h. piano da m 2,10 a m 2,22.; *Piano Primo*: camera di mq 8,95, camera di mq 11,07, bagno di mq 6,09, veranda di mq 6,03, disimpegno di mq 2,69, h. di piano da m 2,02 a m 2,55. Non tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta: alcuni locali ricevono aria e luce dalla veranda.

“L’attestato di Prestazione Energetica” inquadra l’unità immobiliare in “CLASSE ENERGETICA EDIFICIO DI CLASSE “G”.

Anno di costruzione: ante 1967. Livello economico delle finiture. Stato di conservazione: pessimo.

Alloggio occupato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

Libero da locazioni.

9 Deposito della relazione e degli allegati. La presente relazione viene depositata telematicamente con deposito in cancelleria di un originale cartaceo della perizia con allegati e fotografie e in forma cartacea n° 2 Attestati di Prestazione Energetica. Viene contestualmente depositato anche n° 1 CD-Rom contenente la perizia in formato Word, con tutti gli allegati documentali comprese le foto.

Gli allegati documentali comprendono:

All.1 Atto di provenienza - Atto Donazione/servitù – Relazione Ipotecaria

Catastale, Documentazione Conservatoria RR.II di Treviso visure e

Planimetrie catastali U.T.E., Documentazione Pubblica sicurezza;

All.2 Documentazione urbanistico – edilizia;

All.3 Comparazione stato di fatto immobile e stato catastale;

All.4 Attestato di Prestazione Energetica

All.5 schede fotografiche n° 13 con n° 24 foto;

All.6 scheda a): dati necessari per l’ordinanza di vendita;

All.7 scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria della vendita;

All.8 Attestazione di trasmissione, con prova di invio alle parti;



Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione, a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Montebelluna, li 07.09.2015

l'esperto estimatore
arch. Guadagnini Marino



(*) letteratura di riferimento

TAMBORRINO M., 2009. *Come si stima il valore degli immobili*. Cap. 4. 9° ed.

Milano: Il Sole 24 Ore.

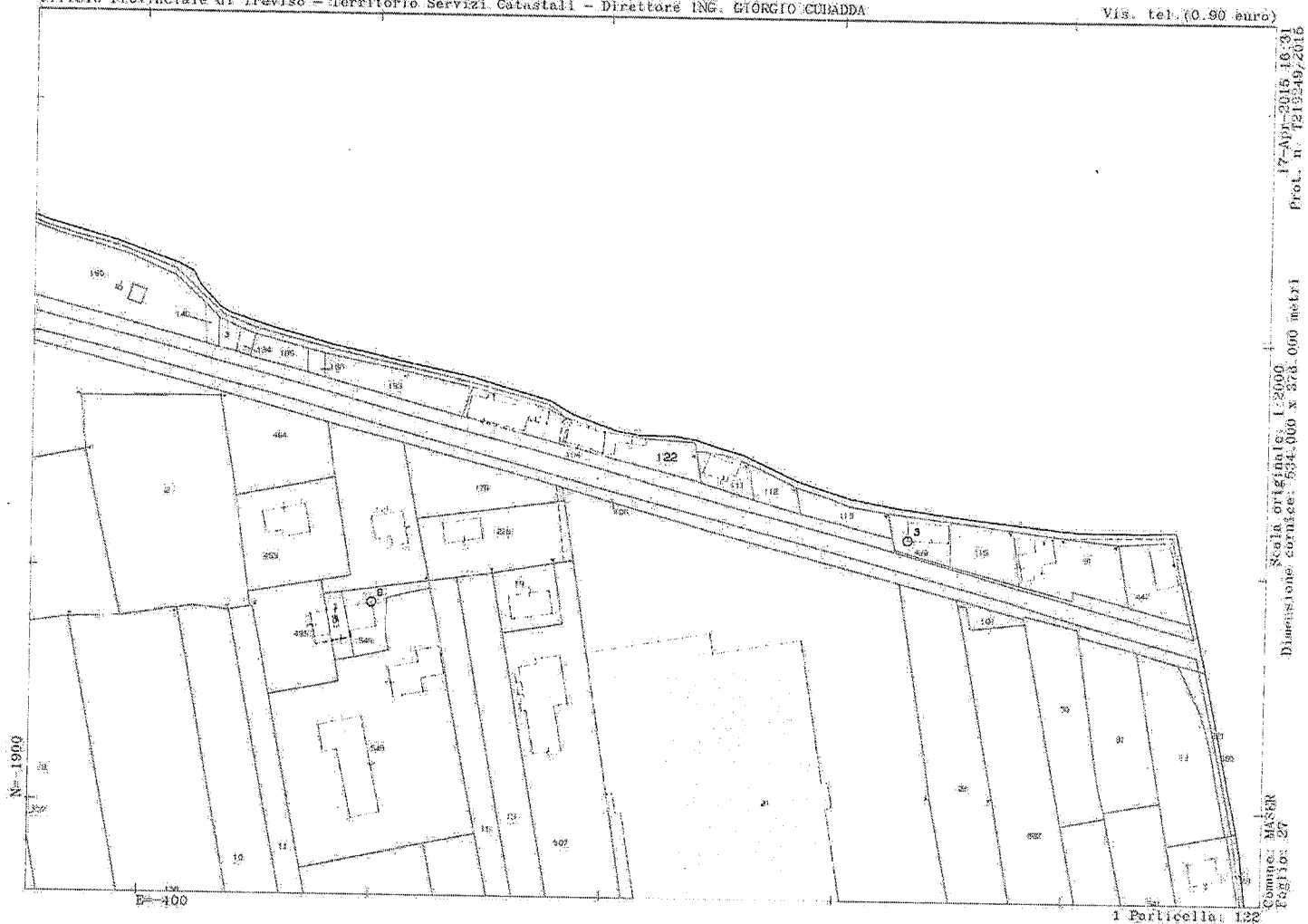
MODA G.C., 2009. *Estimo professionale*. 5° ed. Roma: Legislazione Tecnica



Indice

- 0 introduzione, svolgimento delle operazioni	pag. 2
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali	pag. 4
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri	pag. 6
- 3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza,	pag. 8
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli storico artistici	pag. 11
- 5 certificazione energetica	pag. 14
- 6 determinazione del valore commerciale	pag. 14
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazionata del compendio	pag. 19
elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 19
- 9 deposito della relazione e degli allegati	pag. 20





17-Apr-2015 16:31
Prot. n. 121249/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.500 x 373.000 metri

Comune: MASTER
Foglio: 27

1 Particella: 122

MODULARIO
F. rlg. rend. 483

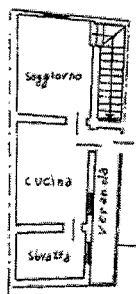


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

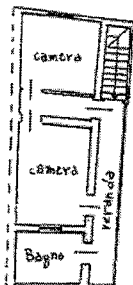
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MASER via MAROSTICANA civ. 8



sub. 4 - mapp. 122, area scoperta esclusiva
al sub 3, di mq. 20.

PIANTA PIANO TERRA - H = 2,40



PIANTA PIANO PRIMO - H = 2,10

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA FAVRIN
(Titolo, cognome e nome)

NILDO

Iscritto all'albo de GEOMETRI

della provincia di TREVISO

data 10 SET. 1993

Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

10 SET. 1993

7989

Identificativi catastali
F. C-10
n. 122 sub. 3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2015 - Comune di MASER (F009) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 10 - Particella: 122 - Subalterno: 3 >
MAROSTICANA piano: T-1;