

STUDIO TECNICO
geom.Francesco DE ZEN
Via G.Zilio, n. 1/A
31041 CORNUDA/TV
tel./fax 0423.638040
E-Mail:fradezen@tiscali.it
francesco.dezen@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
sezione esecuzioni immobiliari

n. 906/2012 R.G. esec.Imm.ri

RELAZIONE DI STIMA

Promossa da :

BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE
AGNO Credito Cooperativo Soc. Coop.

Contro

Esecutato 1

Esecutato 2

Giudice Esecuzione:
dott. Antonello FABBRO

Cornuda, il 19/09/2016

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco



A. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Antonello FABBRIO – comunicazione del 04.05.2016, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare **promossa dalla BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO Credito Cooperativo Soc. Coop. c.f. 00232120246**, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giuseppe F.M. LA SCALA, avv. Paola STRADA, avv. Enrico TORRESAN, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in TREVISO/TV Piazza Rinaldi, n. 2, **contro** l'esecutato n. 1, costituito in giudizio con l'avv. Giuseppe MORGIA di Bassano del Grappa ed elettivamente domiciliato in Fontane di Villorba /TV presso lo studio dell'avv. Vincenzo ARCIDIACONO.

In seguito sono intervenuti altri creditori:

- **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata**, c.f. 00145380242, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giuseppe MAIOLINO e Federico SCANFERLATO, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in Treviso/TV Via Manin, 54;
- **GEMINI SPV Srl**, con sede a Conegliano/TV, e per essa la mandataria FBS SpA di Milano, c.f. 12248170156, rappresentata e difesa dagli avv.ti Giuseppe F.M. LA SCALA, avv. Paola STRADA, avv. Enrico TORRESAN, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in TREVISO/TV Piazza



Rinaldi, n. 2, ricorre in surroga di **BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO Credito Cooperativo di Fara Vicentino Soc. Coop.;**

- **APRILIA MARITTIMA 2000 S.p.A.**, c.f. 00966100307, con sede in Aprilia Marittima/UD, rappresentata e difesa dagli avv.ti Andrea CUDINI e Alberto SONEGO, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in Conegliano /TV Via D.Manin, 2.

Si segnala che un'altra procedura esecutiva n. 122/2014 è stata riunita alla presente con provvedimento del Giudice in data 24/03/2016. Tale esecuzione é relativa agli stessi beni immobili della prima ed è stata promossa dalla **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**, c.f. 00884060526, rappresentata e difesa dall'avv. Enzo GRELLI con studio in Treviso/TV Via G. e L. Olivi, 34, contro l'esecutato 1 e l'esecutato 2, contumaci.

Nell'esecuzione 122/2014 sono intervenuti altri creditori, quali:

- **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA** Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, c.f. 00145380242, con sede in Marostica/VI, assistita e difesa dagli avv.ti Giuseppe MAIOLINO e Federico SCANFERLATO, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in Treviso/TV Via Manin, 54;

- **EQUITALIA NORD S.p.A.**, domiciliata presso la sede in Treviso Viale Montegrappa, 34, con un primo intervento a carico dell'esecutato n. 1;

- **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO Credito Cooperativo Soc. Coop.** c.f. 00232120246, rappresentata e difesa dall'avv. Gianni SOLINAS , con domicilio in Treviso, Viale Fratelli Cairoli, 15, a carico dell'esecutato n. 1.



La presente perizia prende in esame esclusivamente i beni immobili indicati negli atti di pignoramento, che consistono in un fabbricato con pertinente area scoperta situata nel Comune di BORSO DEL GRAPPA/TV in Via Chiesure, n. 60.

B. RICERCHE IMMOBILIARI

B.1.1 ricerca catastale

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili sono cointestati agli esecutati n. 1 e n. 2 per la piena proprietà in regime di comunione legale, risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto dei Fabbricati

Comune di BORSO DEL GRAPPA/TV

Sez.	fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup.	rendita
B	9	2075	1	Chiesure		Area urbana di mq 554				
B	9	2075	2	Chiesure	S1-T-1	A/2	2	12 v.	339m ²	€ 1.022,58
B	9	2075	3	Chiesure	S1	C/6	2	53m ²	53m ²	€ 104,01

Tale descrizione catastale corrisponde esattamente con quanto riportato negli atti di pignoramento del 11/09/2012 e del 29/01/2014 (ex RGEI 122/14).

Per completezza di informazione si riferisce che i suddetti beni insistono in porzione dell'area così distinta al Catasto Terreni:

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
21	2075	0.07.91.-	Ente Urbano	-----	-----



B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Il creditore della prima procedura ha allegato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato, mentre alla seconda procedura intrapresa (ex 122/2014) è stato allegato il certificato notarile a cura del Notaio dott. Maria Carmela RESSA di Padova.

L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei certificati prodotti nella prima azione con indagini presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (ex Conservatoria dei RR.II.). Inoltre ho reperito copia di due titoli di provenienza dell'immobile de quo (all.n. 6 e 7).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **degli esecutati n. 1 e n. 2 il diritto di piena proprietà per l'intero, in regime di comunione dei beni.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici e vicende successorie:

- **contratto di mantenimento**, a rogito del notaio Francesco IMPARATO di Crespano del Grappa rep.n. 2.639 racc. 377 in data 30/10/1986 (all.n. 6), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 28/11/1986 ai nn. 25845/20135 con il quale le sig.ra MOCELLIN Angela ved. Citton, riservando a proprio favore l'usufrutto generale, cede, a titolo oneroso, agli esecutati n. 1 e 2 per una metà e ad altre due persone l'altra metà di un appezzamento di terreno situato a Borso del Grappa fg. 21 mn. 1125 di mq 1370, m.n. 1126 di mq 1500 e m.n. 1311 di mq 495 (quest'ultimo con sovrastante fabbricato urbano);



- **divisione**, a rogito del notaio Francesco IMPARATO di Crespano del Grappa rep.n. 15.596 racc. 2435 in data 6/10/1989 (all.n. 7), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 02/11/1989 ai nn. 26942/19971, con il quale i titolari della nuda proprietà in forza del precedente atto, provvedevano a suddividere il loro terreno assegnando la porzione ad est in nuda proprietà agli esecutati n. 1 e 2 (allora identificata dal fg. 21 m.n. 1902/b e 1903/b di complessivi 791 mq), mentre agli altri condividenti veniva attribuita la nuda proprietà della parte ad ovest, previo frazionamento;
- **decesso** della sig.ra MOCELLIN Angela in data 28/10/1991 (relazione notarile dott. Maria Carmela RESSA) a seguito del quale l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà. Tale variazione dell'intestazione non è ancora stata voltura presso i Servizi Catastali.

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, tutte opponibili:

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, nel contratto di mutuo fondiario in data 01/03/2006 rep. n. 113594, racc. n. 30947 del Notaio Francesco IMPARATO di Asolo/TV, in favore della società **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.**, con sede legale in PADOVA/PD, c.f. 02691680280, iscritta il 04/03/2006 ai n.ri 10464/2597, gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo, contro gli esecutati 1 e 2, per l'importo capitale € 400.000,00 e totale di € 800.000,00, della durata di anni 16;
- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo in data 13/09/2011 rep. n. 1039/2011 del Tribunale di Bassano del

6/19



Grappa/VI, in favore della società **BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO SOC. COOP.** con sede legale in FARA VICENTINO/VI, c.f. 00232120246, iscritta il 16/09/2011 ai n.ri 31598/6598, gravate sulla quota di ½ di proprietà del bene immobile de quo, contro l'esecutato 1, per l'importo capitale € 132.902,06 e totale di € 200.000,00;

- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo in data 21/02/2012 rep. n 184/2012, del Tribunale Civile di Bassano del Grappa/VI, in favore della società **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.** con sede legale in MAROSTICA/VI, c.f. 00145380242, iscritta il 24/02/2012 ai n.ri 5946/758, gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1, contro gli esecutati 1 e 2, per l'importo capitale € 24.161,96 e totale di € 40.000,00;
- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo in data 09/05/2012 rep. n 572/2012, del Tribunale Civile di Bassano del Grappa/VI, in favore della società **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.** con sede legale in MAROSTICA/VI, c.f. 00145380242, iscritta il 14/05/2012 ai n.ri 14401/2067, gravate sulla quota di ½ della proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato 2, per l'importo capitale € 72.303,97 e totale di € 80.000,00;
- **iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo in data 09/05/2012 rep. n 572/2012, del Tribunale Civile di Bassano del Grappa/VI, in favore della società **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.** con sede legale in MAROSTICA/VI, c.f. 00145380242, iscritta il 14/05/2012 ai n.ri



14402/2068, gravate sulla quota di ½ della proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato 1, per l'importo capitale € 18.000,00 e totale di € 27.000,00;

- **iscrizione**, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo in data 13/09/2012 rep. n 1105/2012 del Tribunale Civile di Bassano del Grappa/VI, in favore della società **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.** con sede legale in MAROSTICA/VI, c.f. 00145380242, iscritta il 11/10/2012 ai n.ri 30533/4422, gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1., contro gli esecutati 1 e 2, per l'importo capitale € 39.301,44 e totale di € 50.000,00;
- **iscrizione**, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo in data 13/09/2012 rep. n 1105/2012, del Tribunale Civile di Bassano del Grappa/VI, in favore della società **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.** con sede legale in MAROSTICA/VI, c.f. 00145380242, iscritta il 11/10/2012 ai n.ri 30534/4423, gravate sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1., contro gli esecutati 1 e 2, per l'importo capitale € 196.094,91 e totale di € 230.000,00;
- **trascrizione**, **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castelfranco V.to, rep. n. 1386/2012 del 23/10/2012, trascritto a Treviso in data 15/11/2012 ai n.ri 34225/24858, a favore della società **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO SOC. COOP.** con sede legale in FARA VICENTINO/VI, c.f. 00232120246, contro l'esecutato 1 e gravante sulla quota di ½ di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1.;



- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 1181 del 12/02/2014, trascritto a Treviso in data 05/03/2014 ai n.ri 5751/4298, a favore della società **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede legale in SIENA/SI, c.f. 00884060526, contro gli esecutati 1 e 2 e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1.

Segnalo che il vincolo di destinazione del 30/12/1996 indicato a pag. 3 della relazione notarile dott. M.C. RESSA e quarta trascrizione del certificato ipotecario, non riguarda l'odierno bene immobile bensì la porzione del m.n. 1125 che era stata separata dal terreno de quo con tipo di frazionamento n. 41 del 19/8/1987 e poi trasferita ad altra ditta con rogito del Notaio F. IMPARATO rep. 57.649 del 30/12/1996.

Non ho rilevato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come pure di diritti demaniali.

B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Di seguito vengono esposte le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.

Circa la disponibilità dell'immobile si segnala che è direttamente occupato dagli esecutati n. 1 e n. 2 e dal loro figlio maggiorenne convivente.

B.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia è inserito nell'aggregato residenziale che sorge ad est del capoluogo (dislocato circa 500 m più a nord/est della sede municipale), in Via Chiesure, n. 60.

Il lotto è direttamente collegato alla strada pubblica che ne delimita il margine a



sud (il m.n. 1992 è di fatto occupato dalla viabilità) e si inserisce nel versante sud del massiccio del Monte Grappa ad una altitudine di 280 m sul livello del mare. E' disposto in ottima posizione soletta e con suggestiva vista panoramica sul fondo valle.

Il contesto dell'intorno è contraddistinto da un'edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale e risalente al periodo successivo al 1960, salvo un nucleo storico che insiste nell'ambito a sud /est. Inoltre nell'altra proprietà del contiguo terreno ad est è presente un capannone artigianale destinato a magazzino edile.

La strada pubblica via Chiesure è di ridotta ampiezza, ha un tracciato articolato e si collega alla principale viabilità comunale che si trova circa 80 m più ad ovest dell'accesso all'immobile de quo. A sud/ovest vi sono sporadici negozi di piccole dimensioni, nonché alcuni edifici produttivi (caseifici ed altro), edifici d'interesse pubblico quali Scuole, Impianti sportivi, Chiesa.

B.2.2 Confini

L'immobile oggetto di stima ricade in porzione dell'area censita al Catasto Terreni al foglio 21 m.n. 2075 del Comune di BORSO DEL GRAPPA e confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con il m.n. 2455, 1793, 1992 (di fatto occupato dalla strada pubblica Via Chiesure) m.n. 2076 del medesimo foglio.

B.2.3. Caratteristiche dell'edificato

Trattasi della porzione ad est di un fabbricato residenziale bifamiliare, con corte esclusiva, insistente in un ampio lotto avente forma pressoché trapezoidale e giacitura in pendio con dislivello da nord a sud di circa 4 m.



Dalle informazioni assunte si ritiene che la costruzione dell'unità in esame sia avvenuta contestualmente a quella contigua e sia stata completata il 3/12/1992.

La sistemazione dell'area scoperta esterna (sviluppa una superficie nominale di 624 mq) è molto accurata e formata da: spazi per passo carraio in lastre lapidee e pietre; percorsi pedonali con scale di marmo; marciapiedi e percorsi pedonali in lastre di pietra e cotto; aree a verde con alberature ornamentali e da frutto (olivi); rivestimento del muro di cinta a sud e dei muretti di delimitazione interna con pietre naturali, marmoree e mattoni; punti luce nell'area a giardino; fontane rivestite in pietra; impianto d'irrigazione (attualmente non funzionante).

L'abitazione identificata dal civ. 60 di Via Chiesure, si eleva su due piani fuori terra ed uno interrato ed è composta dai seguenti vani utili:

- piano terra (altezza utile 2,70 mt) si trovano portico, cucina, soggiorno, disbrigo, atrio, studio, bagno, scala di collegamento al piano inferiore ed altra scala per l'accesso al piano superiore;
- piano primo (altezza utile 2,40/4,07 mt) si trovano il soppalco, corridoio, camera matrimoniale tipo padronale (con guardaroba e bagno direttamente collegati), due camere singole, bagno, due terrazzi;
- piano interrato (altezza utile 2,40 mt) si trovano corridoio, taverna, bagno, lavanderia, centrale termica, cantina, autorimessa doppia.

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie di calpestio di 322,24 mq, oltre a 29,90 mq di portico e 6,52 mq di terrazze. La superficie coperta è di mq 167 per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di mc 863.



Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio principale risulta costituita da elementi portanti verticali in pilastri e muri di cemento, muratura in laterizio, da parti orizzontali con solaio piano interrato in lastre di cemento tipo predalle, solaio piano terra in laterocemento, solaio di copertura con orditura in legno.

Le finiture esterne sono caratterizzate da coppi di laterizio, linee di gronda in rame a sezione curva, come pure i tubi pluviali discendenti, da facciate ultimate con la stesa di intonaco tirato a civile e portante pittura, davanzali in marmo, da scuri di legno tipo monoblocco, da battiscopa e marciapiedi in mattonelle di cotto.

All'interno le finiture sono rappresentate da pavimenti in mattonelle di cotto (portico, cucina, soggiorno, atrio, bagno P.Terra, terrazze), in piastrelle di ceramica (al piano interrato salvo la cantina dove ci sono listelli di mattone e nei servizi igienici piano primo), in listoni di legno (soggiorno, studio, piano primo escluso bagni).

Le pareti interne sono intonacate a civile e con successiva finitura a tempera nei locali interrati ed al piano primo (salvo la camera matrimoniale con carta da parati), con calce rasata al piano terra, ad eccezione dei servizi igienici che sono rivestiti con piastrelle di ceramica, come pure l'angolo cucina.

I soffitti orizzontali sono intonacati a civile portante pittura a tempera o calce rasata, mentre i solai di copertura come pure quello dell'area ribassata al piano terra, sono con travature in legno a vista e tavolato o intonaco e pittura.

Le porte interne sono in legno massiccio come pure il pannello chiusura salvo quelle con vetro. Il portone di accesso al garage ha telaio metallico e pennellatura in tavole di legno ed è dotato di apertura a basculante motorizzata.



La finestre hanno telaio in legno portante vetrocamera.

Circa l'impiantistica, l'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico sottotraccia, con autonomo contatore di misura esterno (nicchia nel muro di cinta) e dispositivo salvavita interno all'unità;
- Esiste caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, collegata alla rete del gas metano (autonomo contatore esterno) ed i corpi scaldanti (radiatori) sono del tipo tubolare in acciaio e ventilconvettori;
- Impianto idrico con contatore esterno;
- Impianto fognario non collegato alla rete pubblica, con pozzetti collocati nell'area scoperta limitrofa l'edificio;
- Impianto di aspirazione centralizzato con macchina di raccolta posta nell'angolo del garage;
- Antifurto volumetrico nei vani interni e perimetrale esterno nel lato a nord;
- Irriguo del giardino (attualmente non funzionante);
- Attrezzatura di climatizzazione dell'aria interna composta da macchina esterna e da split collocato nel corridoio al piano primo;
- Antenna televisiva.

Nell'insieme lo stato di finitura dell'unità è molto accurato, caratterizzato dalla presenza di materiali di qualità (marmi, cotto, pietre locali) e da arredi fissi pregevoli quali cucina in muratura, due caminetti (nel portico e nel soggiorno).

Lo stato di conservazione dell'unità è buono, tuttavia evidenzia alcuni segni di

13/19



deterioramento causati da mancata manutenzione come lo scrostamento della verniciatura alle parti lignee (scuri, travi e sporti di legno), il distacco di alcune mattonelle di cotto esterne e le fessurazioni all'intonaco interno ed esterno.

Complessivamente la superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, abitazione con corte esclusiva, è stata determinata pari a mq 371,05. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- taverna al piano interrato	mq 46,50	0,80	mq 37,20
- accessori al piano interrato	mq 60,50	0,60	mq 36,30
- garage al piano interrato	mq 57,50	0,50	mq 28,75
- abitazione piano terra	mq 135,20	1	mq 135,20
- portico piano terra	mq 32,00	0,30	mq 9,60
- abitazione piano primo	mq 84,60	1	mq 84,60
- soppalco p. primo	mq 21,00	0,30	mq 6,30
- terrazze p. primo	mq 7,60	0,25	mq 1,90
- corte scoperta	mq 624	0,05	mq 31,20
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ 371,05

Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale.



B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale

Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.A.T. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione a zona residenziale di completamento C1.1 /45 con indice di edificabilità fondiaria pari 0,80 mc/mq ed altezza massima 6,50 ml. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria preesistente, ampliamento, sostituzione edilizia, nuova edificazione nel rispetto degli indici di fondari di zona. Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali e le attività complementari alla residenza quali terziarie commerciali, direzionali, ivi compresi i servizi pubblici di interesse collettivo , e artigianali di servizio.

Le tavole del P.I. comprendono l'area in esame nella fascia assoggettata a vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (ex legge 431/85) ed è inoltre compresa nell'ambito di territorio assoggettato a vincolo paesaggistico, aree di notevole interesse pubblico (D.LGS. 42/2004).

Si segnala inoltre che il comune è classificato zona sismica di seconda categoria come da O.P.C.M. 3274/2003.

Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale nel corso della quale ho reperito la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 803/87 prot. n. 3391/87 del 22/12/1987 a nome di **MOCELLIN Giampietro, Maria-Rosa**, Prevedello Maria-Angela e **[REDACTED]** relativa alla costruzione di un fabbricato

15/19



- residenziale a due alloggi, con nulla osta Comm. Prov. per i Beni Ambientali in data 11/12/1987 prot. 16298/4/154 (ALL.N. 8);
- Comunicazione di inizio Lavori del 22/12/1987;
 - Concessione edilizia n. 188 del 26/04/1989 pratica n. 00127/988, a nome di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Prevedello Maria-Angela e [REDACTED], relativa ai lavori di variante in corso d'opera su fabbricato residenziale bifamiliare (All.n.9);
 - Concessione edilizia n. 602 del 06/08/1991 pratica n. 00127/988 variante 01, a nome di [REDACTED], Prevedello Maria-Angela e [REDACTED], relativa ai lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 803/1987 (All.n.10);
 - Certificato di abitabilità del 03/12/1992 prat. ed. n. 00127/988 conc. n. 188 relativa all'alloggio ad est, ovvero l'unità de quo.

Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (all. n.2 – planimetria), ho riscontrato lievi difformità urbanistiche:

- a) Vi è una diversa sistemazione dell'area esterna, con spostamento del cancello carraio e pedonale verso sud, dislocazione della scala esterna con rampa più a sud; realizzazione di muretto in pietre a secco con formazione di terrazzo nel terreno antistante la cucina, realizzazione di tratto marciapiede lungo il lato a nord e di un muretto di contenimento intermedio;
- b) E' presente una tettoia a sbalzo (all.n. 3 foto n. 3) sovrastante la porta d'ingresso dell'autorimessa che non appare nei grafici di progetto;



- c) Nell'edificio vi sono delle modifiche interne quali la maggior quota di posa del pavimento del soggiorno (gradino verso il portico e verso il disbrigo con riduzione altezza utile); ricavo di un disbrigo con controsoffittatura tra il soggiorno e la cucina; aggiunta di un gradino nel disimpegno al piano primo, lieve riduzione della lunghezza del bagno e della camera ad est per all'allargamento del disimpegno; ricavo di un tratto di parete nel vano doccia del bagno padronale; eliminazione della porzione di controsoffitto nell'area centrale del piano primo e lieve incremento volumetria interna; eliminazione del gradino nel pianerottolo del piano interrato;
- d) Modifiche alla sagoma esterna del fabbricato, per lieve riduzione dell'altezza di imposta del porticato (+ 15 cm), maggior larghezza dei pilastri del portico ed incremento allo spessore del solaio del piano terra (+10 cm) rientrante nella tolleranza del 2% stabilita dall'art. 34 del DPR 380/2001.

Dopo avere esaminato la vigente normativa urbanistica e aver scambiato alcuni pareri con il funzionario dell'ufficio tecnico comunale, ritengo che tutte le difformità sopradescritte siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. art. 36 del DPR 380/01 con versamento di sanzione amministrativa attualmente applicata nella **misura di € 516,00, previo accertamento di compatibilità paesaggistica da richiedere ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 con sanzione per danno ambientale presumibilmente pari ad € 516,00.**

Detti importi vanno incrementati dell'onere delle spese tecniche pari a circa € 2.000,00.



Circa la conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 30/11/1992, (legge n. 122/2010), non rilevo l'esistenza di modifiche che possano influire sull'attribuzione della rendita attribuita.

L'erronea indicazione della superficie fondiaria (mq 720 in luogo di 791) e scoperta, relativamente al sub. 1 (mq 554 in luogo di 624), non influisce sul numero di vani catastali e neanche sulla rendita.

B.3 STIME E VALUTAZIONI

B.3.1 criteri generali di valutazione

Non ritengo sia opportuno provvedere alla formazione di più lotti di vendita dato che la conformazione dell'immobile non consente di ricavare più unità. Neanche appare divisibile per le quote spettanti a ciascun comproprietario.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 920,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

B.3.2 stima del lotto

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari determinati dalla ricerca di mercato con la superficie commerciale convenzionale.



descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
- abitazione	Mq 371,05	920,00	€ 341.366,00
TOTALE			€ 341.366,00.-

Considerato quanto disposto dall'art. 568 del codice di procedura civile si opera il seguente deprezzamento così articolato nel dettaglio:

- per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 20%:
€ 68.273,20;
- per regolarizzazione urbanistica: € 3.032,00.

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 270.000,00 (diconsi Euro duecentosettantamila/00).

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti mappa ed urbanistici;
2. piante fabbricato e planimetria;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. planimetrie catastali;
6. copia atto del notaio F. Imparato rep.n. 2.639 in data 30/10/1986;
7. copia atto del notaio F. Imparato rep.n. 15.596 in data 6/10/1989;
8. copia concessione edilizia n. 803/87 del 22/12/1987;
9. copia concessione edilizia n. 188 del 26/04/1989;
10. copia concessione edilizia n. 602 del 06/08/1991 ed elaborati grafici;
11. copia certificato di abitabilità del 03/12/1992.

Cornuda, il 19/09/2016.

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

19/19

geom. Francesco DE ZEN

