

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Pres. Dott. Fabbro Antonello**

**UDIENZA DEL 13/09/2017**

***Esecuzione Immobiliare n. 348/2013***

**a carico della ditta:**

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà

**INCARICO:**

*Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 11 gennaio 2017 dal sig. G.E. Dott. Fabbro Antonello, del Tribunale di Treviso, prestando il giuramento di rito in data 23 febbraio 2017, nella causa di esecuzione immobiliare n. 348/2013 promossa da: **ITALFONDIARIO spa** quale procuratrice di ***Cassa di Risparmio di Venezia spa****

\*\*\*\*\*

<b><i>Quesito</i></b>	<b><i>Pag. 2</i></b>
<b><i>Premesse / determinazione dei lotti</i></b>	<b><i>Pag. 2</i></b>
<b><i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i></b>	<b><i>Pag. 3</i></b>
<b><i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i></b>	<b><i>Pag. 3</i></b>
<b><i>3 – Confini</i></b>	<b><i>Pag. 5</i></b>
<b><i>4 – Atto di provenienza</i></b>	<b><i>Pag. 5</i></b>
<b><i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i></b>	<b><i>Pag. 6</i></b>
<b><i>6 – Servitù riscontrate</i></b>	<b><i>Pag. 10</i></b>

7 – Aggiornamenti delle verifiche	Pag. 10
8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 10
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 13
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 14
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 14
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 14
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 14
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 16
15 – Metodi di stima	Pag. 18
16 – Valutazione degli immobili	Pag. 20

\*\*\* \*\*

#### **QUESITO:**

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 348/13 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

#### **PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI**

*Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Preganziol in via Rio Serva al civico n. 8, e nello specifico:*

- casa unifamiliare disposta su due livelli fuori terra di ca. 325,30 mq lordi con piscina coperta di circa 28,00 mq; dotata di scoperto esclusivo di 1.017 mq catastali
- annesso rustico attualmente allo stato grezzo di circa 90,00 mq lordi;
- ulteriori appezzamenti agricoli per totali ha. 0.68.86;

**I beni colpiti dal presente procedimento risultano già suddivisi catastalmente, ma per la loro conformazione e natura si ritiene non conveniente una loro**

vendita frazionata pertanto sono riconducibili ad un unico lotto.

**1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il dott. Parpinel Marco, Custode Giudiziario, tramite il quale ha potuto successivamente accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 05/05/2017. Ha quindi proceduto al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. (vedi verbale all. n. 12)

**2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 01/03/2017, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

**LOTTO UNICO**

**Bene 1 (all. n. 01 visure al C.F. e planimetrie catastali)**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 12

mapp. 236 sub 4 graff. sub 5 – cat. A/8 cl. 2, vani 9,5 – sup. cat. 331mq,

escluse aree scoperte 331mq – R.C.€ 1.197,15 – via Rio Serva n. 16 PT-1 –

**abitazione con scoperto esclusivo**

**Bene 2 (all. n. 01 visure al C.F. e planimetrie catastali)**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 12

mapp. 436 – cat. F/3, via Rio Serva – P.Terra – **unità in corso di costruzione**

**Bene 3 (all. n. 02 visure al CT)**

C.T. Comune di Preganziol fg. 16

mapp. 157 semin.arbor. cl.3 – ha. 0.19.85 deduz. C13 - R.D.€ 12,61 R.A.€ 7,18  
mapp. 160 semin. arbor. cl.2 – ha. 0.01.40 deduz. C13 - R.D.€ 1,25 R.A.€ 0,72  
mapp. 161 semin. arbor. cl.2 – ha. 0.01.09 deduz. C13 - R.D.€ 0,97 R.A.€ 0,56  
mapp. 230 semin. arbor. cl.3 – ha. 0.06.74 deduz. C13 - R.D.€ 4,28 R.A.€ 2,44  
mapp. 232 semin. arbor. cl.3 – ha. 0.00.52 deduz. C13 - R.D.€ 0,33 R.A.€ 0,19  
mapp. 234 semin. arbor. cl.3 – ha. 0.07.10 deduz. C13 - R.D.€ 4,51 R.A.€ 2,57  
mapp. 435 semin.arbor. cl.3 – ha. 0.32.16 deduz.C13 - R.D.€20,43 R.A.€ 11,63  
**appezzamenti agricoli di totali ha. 0.68.86**

**Gli attuali intestatari catastale e proprietari sono:**

***Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà***

***Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà***

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mappale 236 e mappale 436 su cui insistono i fabbricati, di cui uno al grezzo, sono altresì censiti al CT foglio 16 mappale n. 236 Ente urbano di mq. 1.195 e mappale n. 436 Ente Urbano di mq 919 (all. n. 02 visura C.T.).

**Criticità:**

***Dall'analisi dell'estratto di mappa catastale, si era riscontrato l'inserimento del mapp. 511 che sembrava identificare porzione della strada di accesso ma che non trovava corrispondenza nella banca dati censuaria ne sulle vecchie mappe cartacee risultando inesistente. Dopo consultazioni con i tecnici catastali si è provveduto alla correzione tramite istanza di rettifica (all. n. 11) chiedendo la cancellazione di tale mappale inesistente facendolo accorpate graficamente all'unità oggetto di esecuzione (mapp. 236).***

***Dal sopralluogo, sulla scorta dei progetti assentiti, sono emerse lievi difformità***

*urbanistico/catastali. (vedi cap. 14)*

**3) DESCRIZIONE CONFINI**

L'intero compendio nel suo complesso confina a nord con il mapp. 58 (via Rio Serva), ad est con i mapp.li 231, 233 e 235, a sud confina con Scolo Servetta, ad ovest con mapp.li 65, 274, 276, 184, 187 e 186. (all. n. 03 estratto di mappa).

**4) ATTI DI PROVENIENZA**

Tutti i beni di cui alla presente procedura sono pervenuti agli esecutati in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi in data 06/06/2005, denuncia registrata presso l'ufficio del Registro di Treviso il 12/04/2007 al n. 522/2007, trascritta in data 19/06/2007 ai nn. 29032/16393 con il quale gli esecutati acquisivano la quota di 1/2 di proprietà ciascuno di tutti gli immobili in oggetto. (all. n. 04.1)

Successivamente viene accettata l'eredità con beneficio di inventario in data 13/09/2005 al n. 61636 di rep. Rogante Notaio Paolo Talice, registrato a Treviso il 15/09/2005 al n. 3586 serie 1T, trascritto il 20/09/2005 ai nn. 41585/25063. (all. n. 04.2).

L'atto di provenienza della de cuius dante causa, nonché madre degli esecutati, come indicato nella relazione notarile, risulta essere (come da relazione notarile):

- atto di compravendita in data 26/03/1999 n. 56834 di rep. rogante Notaio Rubino Vincenzo di Venezia, registrato a Mestre il 13/04/1999 al n. 1749 pubb. e trascritto a Treviso il 10/04/1999 ai nn. 11851/7850 con cui venivano acquistati gli originari mapp.li 236 sub 2 e 3 (fabbricati con scoperto), e

appezzamenti agricoli mapp.li 157, 158, 160, 161, 162, 230, 232, 234.

**5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI**

*All. n. 05.1 Elenchi sintetici formalità – all. n. 05.2 relazione notarile*

**TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso**

**1) Titolo:** verbale di pignoramento immobili

**Data:** 14/06/2013 **Reg. Gen.** 18747 **Reg. Part.:** 12243

**A FAVORE :**

ITALFONDIARIO spa con sede in Roma c.f. 00399750587 quale procuratrice di

Cassa di Risparmio di Venezia spa con sede in Venezia c.f. 02089921205

**Comune di Preganziol**

*- Catasto Fabbricati sez. B fg. 12*

*Mapp. 236 sub 4 graff. sub 5*

*Mapp. 436 Ente Urbano*

*- Catasto Terreni fg. 16*

*mapp. 54, 155, 157, 160, 161, 230, 232, 234, 435*

*ndr: i mappali n. 54.155 ora sono ricompresi nel mapp. n. 236 – vedi relazione  
notarile*

**A CARICO:**

**Esecutato 1** per il diritto di 1/2 di proprietà

**Esecutato 2** per il diritto di 1/2 di proprietà

**2) Titolo:** costituzione di vincolo di destinazione d'uso

**Data:** 02/07/2004 **Reg. Gen.** 27676 **Reg. Part.:** 17884

**A FAVORE :**

Comune di Preganziol con sede in Preganziol (TV) c.f. 80010170266

**Comune di Preganziol**

*Catasto Terreni fg. 16*

*mapp. 162*

*ndr: il mapp. n. 162 ora è ricompreso nei mapp.li 435,436 vedi relazione  
notarile*

**A CARICO:**

██████████ n. a Venezia il10/11/61 per il diritto dell'intera proprietà;

3) **Titolo:** costituzione di vincolo non aedificandi per annessi agricoli

**Data:** 02/07/2004 **Reg. Gen.** 27677 **Reg. Part.:** 17885

**A FAVORE :**

Comune di Preganziol con sede in Preganziol (TV) c.f. 80010170266

**Comune di Preganziol**

- *Catasto Fabbricati sez. B fg. 12*

*Mapp. 236 sub 4 graff. sub 5*

- *Catasto Terreni fg. 16*

*mapp. 157, 158, 160, 161, 162, 230, 232, 234, 54, 155*

*ndr: i mappali nn. 158,162,54,155 sono ricompresi nei mapp.li 236,435.436*

*vedi relazione notarile.*

**A CARICO:**

██████████ n. a Venezia il10/11/61 per il diritto dell'intera proprietà;

**ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso**

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato

**Data:** 21/07/2000 **Reg. Gen.** 28610 **Reg. Part.:** 5328

**A FAVORE:**

Cassa di Risparmio di Venezia spa con sede in Venezia c.f. 00169850278

**Totale:** L. 1.200.000.000 **Capitale:** L. 600.000.000

**Comune di Preganziol**

- *Catasto Fabbricati sez. B fg. 12*

*Mapp. 236 sub 2 e sub 3*

*ndr: ora mapp. nn.236 sub 4 e 5 vedi rel. notarile*

- *Catasto Terreni fg. 16*

*mapp. 157, 158, 160, 161, 162, 230, 232, 234*

*ndr: i mappali nn. 158,162, sono ricompresi nei mapp.li 435,436 vedi relazione notarile.*

**A CARICO:**

██████████ n. a Venezia il10/11/61 per il diritto dell'intera proprietà;

2) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

**Data:** 21/09/2001 **Reg. Gen.** 38311 **Reg. Part.:** 6552

**A FAVORE:**

Cassa di Risparmio di Venezia spa con sede in Venezia c.f. 02089921205

**Totale:** L. 600.000.000 **Capitale:** L. 300.000.000

**Comune di Preganziol**

- *Catasto Fabbricati sez. B fg. 12*

*Mapp. 236 sub 2 e sub 3*

*ndr: ora mapp. nn.236 sub 4 e 5 vedi rel. notarile*

**A CARICO:**

██████████ n. a Venezia il10/11/61 per il diritto dell'intera proprietà;

3) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

**Data: 06/06/2003 Reg. Gen. 22374 Reg. Part.: 5146**

**A FAVORE:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Totale: € 18.080,36 Capitale: € 15.614,88**

**Comune di Preganziol**

*- Catasto Fabbricati sez. B fg. 12*

*Mapp. 236 sub 5*

**A CARICO:**

[REDACTED] n. a Venezia il 10/11/61 per il diritto dell'intera proprietà;

**4) Titolo: Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo**

**Data: 19/06/2003 Reg. Gen. 24589 Reg. Part.: 5644**

**A FAVORE:**

[REDACTED] nato a Venezia il 21/12/1947 c.f. CBRRRT47T21L736G

**Totale: € 102.167,85 Capitale: € 93.602,60**

**Comune di Preganziol**

*- Catasto Fabbricati sez. B fg. 12*

*Mapp. 236 sub 4 graff. sub 5*

*- Catasto Terreni fg. 16*

*mapp. 157, 158, 160, 161, 162, 230, 232, 234*

*ndr: ora mapp. nn.158, 162 risultano soppressi e ricompresi nei mapp.li*

*n.435,436 - vedi rel. notarile*

**A CARICO:**

[REDACTED] n. a Venezia il 10/11/61 per il diritto dell'intera proprietà;

**6) SERVITU' RISCOstrate**

In merito ad eventuali servitù, nell'atto di compravendita del Notaio Rubino di Mestre rep. 56834 del 26/03/1999, venivano ceduti i beni esecutati originari comprensivi di "... *annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, in particolare con la servitù richiamata e modificata nell'atto in data 02/08/1976 rep. n. 25075 del Notaio Spinelli di Treviso, ...*". (*all. n. 06 estratto atto Spinelli*)

Da sopralluogo si è accertato che quanto indicato nell'atto sopracitato è costituito da una fascia a cavaliere del confine Nord dei mappali 236,157,230 già adibita a strada -Via Rio Serva.

**7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5**

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 01/03/2017 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 30/07/2017 come da relazione notarile. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando alcuna variazione, pertanto le medesime risultano aggiornate al 01/03/2017 come da elenchi sintetici delle formalità.

**8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Gli immobili di cui trattasi sono ubicati in Comune di Preganziol, nei pressi del casello autostradale "Preganziol", in aperta campagna con prevalenza di case unifamiliari, in via Rio Serva al civico n. 8 (strada chiusa che conduce alle ex cave di argilla). Sono riconducibili ad un unico lotto formato da casa unifamiliare con scoperto esclusivo, annesso rustico in corso di costruzione dotato

anch'esso di scoperto esclusivo e diversi appezzamenti agricoli.

L'intero lotto risulta parzialmente recintato parte con muretta e rete metallica, parte solo con stanti in ferro e rete metallica. Non sono presenti suddivisioni interne al lotto, rendendo attualmente promiscue le aree scoperte di pertinenza e gli appezzamenti agricoli. L'accesso all'intero compendio avviene dalla via tramite cancello carrabile e pedonale in ferro con colonne portanti in muratura e pergolato in ferro. (foto nn. 01-02)

**Bene 1:**

L'immobile originario (abitazione) risale presumibilmente agli inizi del secolo scorso, ristrutturato e ampliato assumendo oggi la funzione di casa residenziale disposta su due piani fuori terra. Il piano terra risulta rialzato rispetto alla quota campagna mediante alcuni scalini in mattoni, presenta struttura portante in mattoni pieni, solaio interpiano in legno con travi a vista così come il solaio di copertura a due falde con dei tiranti in acciaio di consolidamento sulla travatura di copertura, scala di accesso ai piani in acciaio, tamponature in muratura, manto di copertura in coppi, con soluzioni architettoniche e particolari di pregio. Esternamente finito con termo intonaco isolante e finitura al civile, privo di particolari rifiniture di pregio. (foto nn. 03,04,05)

Risulta così composto:

**al piano terra** ingresso, salone e zona piscina con rampa di scale per l'accesso ai piani, cucina, bagno e lavanderia sviluppante una superficie lorda di circa 177,50 mq (calpestabili circa 149,50) e con altezza di circa 2,70 m; piscina coperta di circa 28,00 mq; **al piano primo** disimpegno, 3 camere, due bagni, spogliatoio e guardaroba sviluppante una superficie di circa 147,80 mq

(calpestabili circa 124,50 mq) e con altezza media parte di circa 2,85 m e parte di 2,55 m. Tutto il piano terra risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, così come la zona piscina e i rivestimenti alle pareti in bagno, i muri perimetrali sono di tipo faccia a vista, il piano primo risulta pavimentato in moquette, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e scuri in legno, portoncino di ingresso in legno blindato. Sono presenti l'impianto elettrico, termo-sanitario con caldaia a gas, citofonico, sono presenti numerosi split per il raffrescamento, impianto di antifurto, tutti funzionanti su dichiarazione dell'occupante. L'impianto idrico e termosanitario viene rifornito da pozzo artesiano. Di tale pozzo è stata prodotta la sola certificazione di conformità del rapporto di prova ( indagine chimica e batteriologica) riferita all'ottobre 2002. Non è stato possibile acquisire altra documentazione inerente le verifiche successive della qualità dell'acqua stessa. (all. n. 13)

**(foto nn. 13,14,15,16,17,18,19,20)**

Seppur richiesta, non è stata fornita alcuna documentazione sulla conformità all'attuale normativa degli impianti.

La casa risulta dotata di area scoperta di pertinenza di 1.017 mq catastali adibito a prato. Sono stati riscontrati due bomboloni di gpl interrati, dei ricoveri auto ricavati con delle coperture mobili e il pozzo artesiano, di cui sopra, da cui viene attinta l'acqua sia potabile che per altri usi. (foto nn. 05,06,07). Per quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in discrete condizioni manutentive, abbisognando di solo interventi di manutenzione ordinaria a livello di finiture (serramenti e pareti esposte a nord), non presentando fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare

criticità statiche oltre alle verifiche di conformità degli impianti.

Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda nella trattazione al capitolo 14.

**Bene 2:**

Trattasi di annesso rustico al grezzo con struttura portante mista in muratura e cemento armato, solaio di copertura in legno con travi a vista, tetto a due falde e manto in coppi. All'oggi risulta privo di infissi, impianti, pavimenti e finiture alle pareti interne/esterne. Lo stesso è privo di agibilità e dichiarazione di fine lavori, risultando però accatastato come "unità in corso di costruzione" (cat. F/3). Sviluppa una superficie lorda di circa 90,00 mq (calpestabili circa 78,00 mq) con altezza media di circa 3,50 m dotato di scoperto esclusivo di pertinenza di 829,00 mq catastali adibiti a prato. (foto nn. 09,10,21,22,23,24)

Come già indicato si presenta attualmente allo stato grezzo.

**Bene 3:**

Trattasi di appezzamenti agricoli di totali ha. 0.68.86 comunicanti con l'area scoperta dell'abitazione e dell'annesso rustico. Attualmente risultano in stato di riposo e adibiti a prato di pertinenza del compendio. (foto nn.08,11,12)

**9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol (pratica L.10/1991) non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico riferito agli immobili trattati. In merito alla classificazione energetica dell'abitazione, si precisa che la stessa non ha subito modifiche né è stata oggetto di interventi edilizi atti ad una riqualificazione energetica successivamente all'anno 2005; in merito all'annesso rustico, risulta

attualmente allo stato grezzo e mancante di agibilità. Considerata, quindi, la consistenza dell'immobile ad uso abitazione, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità dello stesso, si ritiene che lo stesso possa avere costi di gestione energetica medio-alti, indice di una scarsa qualità energetica. Si presuppone quindi che l'immobile possa rientrare in una delle classi più basse sotto il profilo del risparmio energetico. La certificazione APE, in ossequio a quanto disposto con la recente normativa, dovrà venir prodotta al momento della vendita dell'immobile.

#### **10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Da quanto emerso in seguito al sopralluogo, con la presenza costante del Custode Giudiziario, gli immobili risultano occupati da uno dei due esecutati.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso vedi comunicazione del 13/06/2017 (domanda in data 13/06/2017 prot. 72406) non risultano in essere contratti di locazione e/o di comodato. (all. n. 07).

#### **11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Preganziol)*

##### **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono tutti all'interno della Zona Agricola E2 produttiva disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative. Dalla Carta dei Vincoli risulta che parte degli immobili sono interessati da:

- vincolo paesaggistico e fascia di rispetto dei corsi d'acqua disciplinati dall'art. 17 delle Norme Tecniche Operative;
- fascia di rispetto della viabilità (via Rio Serva) disciplinata dall'art. 18 delle NTO. (all. n. 08.1 estratto tavola PI, vincoli e NTO)

**Si è provveduto alla richiesta di CDU che si allega (all. n. 08.2)**

**12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Analizzata la normativa vigente Comunale e gli elaborati progettuali depositati, gli immobili non risultano sviluppare ulteriore capacità edificatoria.

**13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il Comune di Preganziol)*

A fronte degli elaborati progettuali a suo tempo presentati, gli stessi sono stati così approvati e licenziati:

**Abitazione:**

- Autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico in data 27/09/1999 prot. 19653 (pratica n. V1999037) con riferimento a ristrutturazione di fabbricato rurale con cambio d'uso; (all. n. 09.1)
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 5267 del 07/12/1999 (pratica n. 1999214 del 25/06/1999 al n. 13458 prot.) per lavori di ristrutturazione di fabbricato rurale con cambio destinazione d'uso; (all. n. 09.2)
- Concessione edilizia gratuita n. 5475 del 16/02/2001 (pratica n. 1999214/1 del 17/04/2000 n. 7849 prot.) per intervento di variante in corso d'opera alla C.E. n. 5267 del 07/12/1999; (all. n. 09.3)
- Denuncia Inizio Attività depositata il 23/03/2001 n. 5962 (pratica 1999 – 214/2) per intervento opere interne in variante alla C.E. n. 5267 del 07/12/1999 e succ. variante n. 5471 del 16/02/2001; (all. n. 09.4)
- Certificato di abitabilità n. 5267 del 03/07/2001; (all. n. 09.5)

- Autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico in data 24/09/2001 prot. 19982 (pratica n. 2000085/1) con riferimento alla variante alla aut. ed. n. 2140 del 27/06/2000; **(all. n. 09.6)**
- Autorizzazione edilizia n. 2140 del 27/06/2000 per la costruzione recinzione con accesso carraio e pedonale; **(all. n. 09.7)**
- Autorizzazione Edilizia n. 2296 del 17/01/2002 in variante all'autorizzazione n. 2140 del 2000 per la costruzione di recinzione ed accesso carraio; **(all. n. 09.8)**
- Autorizzazione Edilizia n. 2156 del 11/09/2000 (pratica n. 2000155) per lavori di installazione di un deposito di GPL interrato della capacità di Lt. 1750; **(all. n. 09.9)**
- Autorizzazione Edilizia n. 2351 del 21/06/2002 (pratica n. 2002129) per lavori di consolidamento statico della copertura e del primo solaio in fabbricato residenziale abitabile. **(all. n. 09.10)** In sede di verifica di conformità, dai colloqui con i Tecnici Comunali è emerso che tale pratica non è mai stata formalmente chiusa. Per procedere in tal senso basta una dichiarazione del D.L. che attesti che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto depositato.

**Annesso rustico:**

- Permesso di costruire per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 239 del 17/08/2004 (pratica n. 2004047) per lavori di costruzione fabbricato ad uso annessi agricoli ai sensi dell'art. 6 della LR 24/1985 e relativo certificato di collaudo e fine lavori per le sole opere strutturali; **(all. n. 09.11)**

- Denuncia Inizio Attività depositata il 01/08/2008 al n. 17066 (n. pratica 2004-047/1) per intervento in variante alla costruzione del fabbricato ad uso annesso agricolo; (all. n. 09.12);
- Fabbricato al grezzo privo di agibilità

**14) DIFFORMITÀ RISCOSE TRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

*Premesso: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento*

*dell'elaborazione della relazione peritale. Tutto ciò premesso:*

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e art. 34 del T.U comma 2 ter.*

Dal confronto effettuato con quanto rilevato è emerso quanto segue:

in merito al **BENE 1 (abitazione con scoperto esclusivo)**, sono state riscontrate lievi difformità alle tramezzature interne, rimanendo inalterata la superficie coperta, volumetria e altezze rispetto a quanto assentito nell'ultima variante. **(all. n. 10 grafico comparativo)**

Dopo consultazioni con i tecnici comunali in data 15/06/2017, pur con riferimento a quanto sopra esposto, valutato che le modifiche riscontrate sono di lieve entità si ritiene dare le seguenti indicazioni:

si dovrà provvedere alla redazione di pratica di sanatoria (SCIA) versando a titolo di oblazione € 1.000,00 oltre a diritti di segreteria € 100,00 e marca da bollo, a cui andranno sommati i costi della pratica stessa e ulteriori costi per la variazione delle planimetrie catastali (solo Catasto Urbano) quantificabili in complessivi circa € 2.400,00 oltre oneri di legge.

Si ipotizza quindi un costo complessivo di circa € 4.000,00 oltre oneri di legge.

In merito al **BENE 2 (annesso rustico)** attualmente risulta privo di agibilità. Per poterne fruire dovranno essere conclusi i lavori e provvedere all'agibilità.

## **15) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **15a) Premesse ed aspetti generali**

*La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima*

*analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:*

**15b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare non rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche. Si evidenziano nei casi in esame, quali elementi incrementali l'ampiezza del fabbricato abitativo con presenza di finiture di pregio, l'ampio scoperto a disposizione, la presenza dell'annesso che, pur da ultimare, è una valida pertinenza. Gli elementi decrementali, per quanto riguarda l'immobile principale, l'ubicazione in aperta campagna, quindi mal servito, e nelle vicinanze del casello autostradale di Preganziol, oltre alla vetustà del fabbricato ristrutturato a fine anno 2000, della necessità di intervenire con normale manutenzione sugli infissi esterni, sugli impianti, e delle pitture esterne mancanti. Per quanto riguarda l'annesso essendo al grezzo privo di ogni finitura e pavimento la valutazione è riferita a tale condizione. Altro elemento penalizzante è la **classificazione catastale A/8** "abitazioni in ville", ovvero di lusso, che implicitamente non permette di fruire**

dei benefici "prima casa" con riduzione delle imposte al momento dell'acquisto. Complice il perdurare di stasi generale del mercato immobiliare in zona per beni aventi simili caratteristiche , da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore ivi operanti si è potuto riscontrare come tali beni non siano facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

**15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata).** Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

#### **16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 15, integrandole con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

#### **LOTTO UNICO**

**Bene 1:** C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 12

mapp. 236 sub 4 graff. sub 5 – cat. A/8 cl. 2, vani 9,5 – sup. cat. 331mq, escluse aree scoperte 331mq – R.C.€ 1.197,15 – via Rio Serva n. 16 PT-1 – **abitazione con scoperto esclusivo**

**Rapporti mercantili:**

**- Abitazione PT**

sup. comm. mq.  $177,50 \times 1 = 177,50$  mq  $\times 950$  €/mq = € 168.625,00

**- Abitazione P1**

H. media 2,85m sup.com.  $60,30 \times 1 = 60,30$  mq

H media 2,55m sup.com.  $87,50 \times 0,80 = 70,00$  mq

Totale 130,30 mq  $\times 950$  €/mq = € 123.785,00

**- Area scoperta esclusiva di pertinenza**

Sup. catastale scoperta mq 1.017,00

Mq  $177,50 \times 0,10 = 17,75$  x € 900,00/mq € 15.975,00

Mq  $1.017,00 - 177,50 = 839,50$  x € 10/mq € 8.395,00

Valore area € 24.370,00 € 24.370,00

**Totale bene 1 (abitazione +scoperto) € 316.780,00**

**Bene 2: C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 12**

mapp. 436 – cat. F/3, via Rio Serva – P.Terra – **unità in corso di costruzione**

**Rapporti mercantili:**

Volume assentito annesso rustico: 90,00 mq x H media 3,50

$315,00$  mc  $\times 120,00$  €/mc = € 37.800,00

**- Area scoperta esclusiva di pertinenza**

Sup. catastale mq  $829,00 \times 10,00$  €/mq = € 8.290,00

**Totale annesso rustico bene 2 € 46.090,00**

**Bene 3: C.T. Comune di Preganziol fg. 16**

mapp. 157 semin.arbor. cl.3 – ha. 0.19.85 deduz. C13 - R.D.€ 12,61 R.A.€ 7,18

mapp. 160 semin. arbor. cl.2 – ha. 0.01.40 deduz. C13 - R.D.€ 1,25 R.A.€ 0,72

mapp. 161 semin. arbor. cl.2 – ha. 0.01.09 deduz. C13 - R.D.€ 0,97 R.A.€ 0,56  
mapp. 230 semin. arbor. cl.3 – ha. 0.06.74 deduz. C13 - R.D.€ 4,28 R.A.€ 2,44  
mapp. 232 semin. arbor. cl.3 – ha. 0.00.52 deduz. C13 - R.D.€ 0,33 R.A.€ 0,19  
mapp. 234 semin. arbor. cl.3 – ha. 0.07.10 deduz. C13 - R.D.€ 4,51 R.A.€ 2,57  
mapp. 435 semin.arbor. cl.3 – ha. 0.32.16 deduz.C13 - R.D.€20,43 R.A.€ 11,63  
per un totale di Ha. 0.68.86 catastali x 6,50 €/mq = € 44.759,00

**COMPLESSIVAMENTE**

**Valore di stima all'oggi considerati i beni liberi,**

*privi di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo* € 407.629,00

**A tale importo vanno detratte presuntivamente:**

**1) Oneri e costi presunti per sanatoria edilizia**

**e aggiornamento catastale (abitazione) € 4.000,00**

**Più probabile valore di mercato all'oggi € 403.629,00**

**2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 80.725,80**

**Valore vendita forzata € 322.903,20**

**arr.ti a € 323.000,00 (diconsi euro trecentoventitremila/00).**

*Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.*

Treviso, 10/07/2017

L'E.S.

- Zane geom. Fabio MCIÖB -

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 1 Visure catastali storiche CF e planimetrie

All. doc. 2 Visure catastali storiche CT

- All. doc. 3 Estratto di mappa  
All. doc. 4.1 Dichiarazione di successione  
All. doc. 4.2 Accettazione eredità con beneficio di inventario  
All. doc. 5.1 Elenchi sintetici delle formalità  
All. doc. 5.2 Relazione Notarile  
All. doc. 6 Estratto atto Notaio Spinelli (servitù)  
All. doc. 7 Comunicazione Agenzia Entrate su contratti locazione  
All. doc. 8.1 Estratto PI, tavola vincoli e NTO  
All. doc. 8.2 Certificato di Destinazione Urbanistica  
All. doc. 9.1 Autorizzazione paesaggistica per ristrutturazione fabbricato rurale  
All. doc. 9.2 Concessione per ristrutturazione fabbricato rurale e cambio dest. uso  
All. doc. 9.3 Concessione Edilizia variante in corso opera (abitazione)  
All. doc. 9.4 DIA in variante per opere interne (abitazione)  
All. doc. 9.5 Certificato di abitabilità (abitazione)  
All. doc. 9.6 Autorizzaz. Paesaggistica per costruzione recinz. e accesso carraio  
All. doc. 9.7 Autorizzazione Edilizia per costruzione recinzione e accesso carraio  
All. doc. 9.8 Autorizzazione Edilizia variante costruzione recinz. e accesso carraio  
All. doc. 9.9 Autorizzazione Edilizia installazione deposito GPL  
All. doc. 9.10 Autorizzazione Edilizia consolidamento statico abitazione  
All. doc. 9.11 Permesso di C. e collaudo statico opere strutturali – annesso rustico  
All. doc. 9.12 DIA in variante – costruzione annesso rustico  
All. doc. 10 Grafico indicativo delle difformità  
All. doc. 11 Istanza di rettifica  
All. doc. 12 Verbale accesso agli immobili  
All. doc. 13 Dichiarazione conformità indagini su acqua del pozzo  
All. doc. 14 Documentazione fotografica