

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 194/2013 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 09/05/2018 ore 10,00

Promossa da :

CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA

Sostituita da

DUMAS S.P.V. Srl

Contro

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENI:

Catasto Fabbricati

Comune di Vedelago, Sez. D, Foglio 15

mapp. n. 10, sub. 1, Cat. area urbana, Consistenza 714 mq

mapp. n. 10, sub. 2, Cat. A7, Cl. 1, Consistenza vani 10,5, piano PT-1, Rendita € 1.030,33

mapp. n. 10, sub. 3, Cat C6, Cl. U, Consistenza 20 mq, piano T, Rendita € 58,88

Catasto Terreni

Comune di Vedelago, Foglio 42

mapp. n. 182, Qualità/Classe area rurale, Superficie 0.00.17

Perito stimatore: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV) p.zza Onè 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it



Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Oné 26/6,

VISTI

la disposizione di comparizione e l'atto di nomina a Perito stimatore per la relazione di stima emesso in data 12/07/2017 (all.to 1a), il Verbale di Giuramento dell'Esperto unitamente al quesito in data 21/09/2017 (all.to 1b) e l'atto di nomina del Custode Giudiziario del G.E. dott Antonello Fabbro in data 25/09/2017 (all.to 1c);

la proroga concessa dal G.E. dott. Antonello Fabbro in data 17/01/2108 (all.to 2);

l'atto di pignoramento immobiliare datato 18/02/2013 (all.to 3a), il certificato notarile e la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 3b) e l'atto di intervento per il fallimento Tecnoposa S.N.C. di Pizzolato Maurizio & Co (all.to 3c);

l'atto di compravendita in data 16/09/1983 rep. n. 55.982, racc. n. 13.857 (all.to 4) del dott. Battista Parolin, notaio residente a Montebelluna;

la mappa catastale on line (all.to 5a) e la mappa catastale di visura (all.to 5b);

le visure catastali telematiche effettuate nelle date 20/10/2017 e (all.ti 6a, b, c, d, e, f, g, h, i, l) e l'ispezione ipotecaria in data 23/02/2018 (all.ti 6m e n);

il primo accesso sugli immobili effettuato in data 25/10/2017 con il Custode giudiziario (all.to 7a e b);

l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago avvenuto in data 13/12/2017 (all.ti 8a.1, a.2, b.1 e b.2);

gli accessi all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago avvenuti nelle date 13/12/2017, 18/12/2017 e 23/02/2018 (all.ti 9a e b)

l'accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vedelago avvenuto in data 13/12/2017 (all.to 10a e b)

l'accesso presso l'Ufficio Attività Produttive del Comune di Vedelago avvenuto in data 13/12/2017 e la corrispondenza ricevuta in data 22/12/2017 (all.to 11)

la disciplina urbanistica vigente del Comune di Vedelago (all.ti 12a e b), nonché la sua verifica presso l'Ufficio Urbanistica del comune medesimo in data 13/12/2017;

il primo accesso presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 18/12/2017 (all.ti 13a, b e c), il secondo accesso in data 05/01/2018 e la successiva comunicazione da parte dell'Ufficio suddetto in data 16/01/2018;

il secondo accesso sugli immobili effettuato nella data 20/12/2018 e i rilievi effettuati (all.ti 14a, b e c);

il terzo accesso sugli immobili effettuato nella data 21/12/2018 e i rilievi effettuati (all.ti 14a, b e c);



il quarto accesso sugli immobili effettuato in data 23/02/2018, i rilievi e le verifiche effettuate;
il deposito della costituzione del creditore per successione del credito datato 28/03/2018 (all.to 15);
la documentazione fotografica,

provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

QUESITO PER PERIZIA

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 21/09/2017 il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

2) **Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultra ventennale (ove non contenuti nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile, sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Il sottoscritto Perito stimatore ha acquisito un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 5a) con quella di visura (all.to 5b).

Ha acquisito copia dell'atto di compravendita in data 16/09/1983 rep. n. 55.982, racc. n. 13.857 del dott. Battista Parolin, notaio residente a Montebelluna (all.to 4).

L'atto di compravendita stabilisce quanto segue:

“Art.1°.= Il signor ██████████ riservando l'usufrutto vitalizio per sé e, dopo la sua morte, a favore della moglie ██████████ che fin d'ora accetta, dà e dona con spirito di liberalità al figlio ██████████ il quale, con grato animo, accetta e riceve la nuda proprietà dell'immobile seguente:

Comune di Vedelago Sezione D Foglio XV° (ora foglio 42°)
CATASTO TERRENI (pag. 6803) (pag. 6803/7254)
mn. 10 (ex 10/a) s.a. are 1.91 L. 9.55 L. 3.82
mn. 168 (ex 147/b) s.i.a. are 0.81 L. 5.47 L. 2.03



mn. 11 (ex 11/a) fr. fatiscente are 4.90 senza reddito

mn. 98 (ex 98/a) fr. fatiscente are 1.95 senza reddito

Tot. Are 9.57 L. 15.02 L 5.85

Are nove, centiare cinquantasette;

confini: est mn. 178 (ex 10/b), 180 (ex 11/b), 182 (ex 99/b) sud mn.181 (ex 11/c), 179 (ex 98/b);

Nord strada;

DEL VALORE – PER LA NUDA PROPRIETÀ – DI LIRE 17.550.000.=
(diciassettemilionicinquecentocinquantamila)”

- Le particelle di cui all'art. 1 del suddetto atto sono state riunificate con tipo mappale in data 04/01/1986 prot. n. TV0294577 in atti dal 31/08/2004 (n. 1058.1/1986). -

“Art. 2°.= Quindi i signori [redacted] e [redacted] congiuntamente vendono con immediato trasferimento della proprietà, per il fissato prezzo di Lire 85.000. =(ottantacinquemila) al signor [redacted] per la nuda proprietà ed ai signori [redacted] e [redacted] per l'usufrutto vitalizio, in comunione legale, i quali, per tali rispettivi diritti, acquistano l'area seguente:

Comune di Vedelago Sezione D Foglio XV° (ora foglio 42°)

CATASTO TERRENI (pag. 3859)

mn. 182 (ex 99/b) area rurale are 0.17 senza redd. centiare diciassette;

confini: nord ed est mn. 99 (ex 99/a), sud mn. 183 (ex 99/c), ovest mn. 11 (ex 11/a);”

“Art. 4°.= Il donante e i venditori rinunciano all'ipoteca legale, garantiscono la proprietà esclusiva dei beni rispettivamente donati e venduti e la loro libertà assoluta da pesi ipotecari e livellari, da vincoli ed oneri di qualunque specie obbligandosi alla manutenzione di legge.”

“Art. 7°.= Donazione e compravendita si intendono effettuate con particolare riguardo allo stato di fatto e grado di manutenzione, ai contraenti ben noto, in cui attualmente si trovano i beni che ne formano rispettivo oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate.”

Si rileva che a cavaliere del confine verso ovest è posta una stradina privata di accesso che si diparte da via Nazionale; tale stradina distribuisce gli accessi, oltre che agli immobili oggetto della procedura di vendita, anche a una casa d'abitazione e a un'area agricola verso sud.

Sussiste di fatto una servitù di passaggio sulla porzione di area interessata dalla stradina sopraccitata.

Il Certificato notarile (all.to 3b) pone la seguente osservazione:

“Si fa presente che la ditta catastale non è allineata in quanto per i beni “A” e “B” manca l'acquisizione della riunione d'usufrutto in morte del sig. [redacted] deceduto il 7 marzo 1999.”

Le spese tecniche stimate per gli allineamenti catastali sono pari a 500,00 € onnicomprensive.

Il sottoscritto Perito stimatore ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU - del mapp. n. 182 (all.ti 9a e b).

Nel ventennio gli immobili sopra descritti risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:



ipoteca volontaria di Lire 87.000.000=, capitale Lire 60.000.000=, iscritta a Treviso in data 21 novembre 1989 ai nn. 28637/3773, in forza di mutuo contratto il 15 novembre 1989 Rep. N. 95209 Notaio Battista Parolin di Montebelluna, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Vedelago - Soc Coop. a R.L. con sede in Vedelago (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Treviso: 00274980267 (a carico dei sig.ri [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto dei beni indicati alla lettera "A", ed a carico dei sig.ri [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] e [redacted] per la quota di ½ d'usufrutto dei beni alla lettera "B", debitore non datore d'ipoteca la signora [redacted] 1966, Codice Fiscale [redacted];

ipoteca volontaria di Euro 209.000,00=, capitale Euro 110.000,00=, iscritta a Treviso in data 13 aprile 2007 ai nn. 17699/4496, in forza di mutuo contratto il 29 marzo 2007 Rep. n. 10634 Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, a favore del Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo - Soc. Coop. con sede in Vedelago (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Treviso: 00274980267 (a carico dei signori [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto dei beni indicati alle lettere "A" e "B", debitore non datore d' ipoteca la società [redacted] [redacted] Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese Treviso: [redacted] *si precisa che le quote dei beni alla lettera "B" sono errate)*

sentenza dichiarativa di fallimento in data 22 gennaio 2010 Rep. n. 18/2010 del Tribunale di Treviso, a favore della " Massa dei Creditori del Fallimento della Società [redacted] [redacted], Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di Treviso: [redacted] ed a carico dei soci [redacted], [redacted] iscritta a Treviso in data 25 febbraio 2010 ai nn. 6561/4109;

atto di pignoramento immobiliare in data 28 febbraio 2013 Rep. n. 243 del Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 19 marzo 2013 ai nn. 8702/5601 di cui sopra (si precisa che le quote dei beni alla lettera "B" sono errate).

Tra la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 3b) e le ispezioni ipotecarie (all.ti 6m e n) non sono state rilevate discrepanze.

3) **Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**



Gli immobili sono siti nel Comune di Vedelago in via Nazionale n. 65. La strada della via è la Strada Regionale 53 Postumia.

Trattasi di due unità abitative inserite in una linea edificata; una delle due unità è posta sulla testa verso ovest. Esse hanno impianti separati.

Nella presente Relazione di perizia di stima si tratteranno separatamente le due unità abitative suddette - UNITÀ IMMOBILIARE 1 e UNITÀ IMMOBILIARE 2 - (all. 14c).

Le case in schiera, a due piani fuori terra, sono separate da un muro divisorio. L'autorimessa prevista in un progetto di ristrutturazione è stata sostituita da una stanza utilizzata come camera accorpata all'UNITÀ IMMOBILIARE 2.

L'odierna conformazione degli immobili risulta essere lo stato della ristrutturazione di una casa d'abitazione e di un annesso rurale esistenti, nella maniera in cui è stata attuata (all.ti 8a e b).

Le aree scoperte sono comuni alle due unità immobiliari e sono adibite a parcheggio di veicoli, verde, ecc..

Le unità abitative sono prive di autorimessa.

A cavaliere del confine verso ovest è posta la stradina privata di accesso che si diparte da via Nazionale; tale stradina distribuisce gli accessi, oltre che agli immobili oggetto della procedura di vendita, anche a una casa d'abitazione e a un'area agricola verso sud.

L'area scoperta verso sud è recintata, provvista di cancelli, pedonale e carrabile. Sussiste un altro cancello carrabile che dà accesso alle aree agricole che si estendono a sud dotate di autonoma strada agricola di accesso; tale passaggio è stato concesso a seguito di bonari accordi.

Nell'area scoperta verso sud è presente anche una piscina scoperta con impianto di depurazione, verosimilmente bisognosa di manutenzione e riparazioni, e una casetta di legno fatiscante.

In data 25/10/2017 si è proceduto a effettuare il primo accesso sugli immobili alla presenza del Custode Giudiziario (all.ti 7a e b). Un secondo e un terzo accesso sono stati effettuati nelle date 20/12/2017 e 21/12/2017.

- UNITÀ IMMOBILIARE 1 (all. 14c)

La casa d'abitazione in schiera è inserita nel corpo della linea edificata; si affaccia verso nord e sud sulle aree scoperte di pertinenza comuni a entrambe le unità immobiliari. L'accesso alla casa suddetta avviene da sud attraverso una loggia. Si sviluppa unicamente nel piano terra, in una zona giorno e in una zona notte. L'accesso alla lavanderia e centrale termica è possibile attraverso la camera accorpata all'UNITÀ IMMOBILIARE 2. Manca la scala di accesso al piano primo, tuttora non realizzata. Il piano primo, internamente allo stato grezzo, è utilizzato come soffitta. È stato effettuato il rilievo dell'immobile (all.ti 14a e b).

Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano terra:

• cucina-pranzo-soggiorno	29,13 mq
• camera *	21,45 mq
• lavanderia	06,80 mq
• disimpegno	03,88 mq
• bagno	05,26 mq
• camera	09,86 mq
• v. scale utilizzato come ripostiglio	04,46 mq
• camera	15,34 mq

Totale (A) 96,18 mq

* La camera è l'autorimessa prevista in un progetto di ristrutturazione, sostituita da una stanza utilizzata come camera e accorpata all'UNITÀ IMMOBILIARE 2. Si considera la camera nella



superficie utile dell' UNITÀ IMMOBILIARE 1 in accordo con la suddivisione delle unità abitative e dei lotti operata.

- piano terra:	
• loggia	15,43 mq
- piano primo:	
• soffitta	123,44 mq
Totale (B)	138,87 mq
Totale (A+B)	235.05 mq

Gli ambienti sono indicati negli allegati grafici (all.to 14a).

L'abitazione è composta da otto ambienti al piano terra: un ambiente cucina-pranzo-soggiorno, tre camere, un bagno, un vano scale utilizzato come ripostiglio, un disimpegno e una lavanderia; il piano primo si compone di un unico ambiente destinato a soffitta.

L'ambiente cucina-pranzo-soggiorno funge anche da ingresso; dà accesso alla zona notte, distribuita dal disimpegno suddetto.

Non è presente alcun collegamento verticale tra piano terra e piano primo, non essendo stata realizzata la scala; il vano della scala è un ripostiglio e il foro nel solaio del piano primo è tamponato con pannelli di legno. L'accesso al piano primo è possibile solo dall'attigua unità abitativa - UNITÀ IMMOBILIARE 2 (all. 14c) - attraverso un'apertura praticata nella parete che divide le due unità immobiliari.

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita se non verificabile visivamente.

Non risulta alcun collaudo statico; neppure la denuncia di opere in c.a. riferita ai lavori per la ristrutturazione originaria di cui alla Concessione edilizia gratuita n. 112/1984 (all.to 8a,1).

Agli atti è stata reperita la denuncia di opere in c.a. (all.to 8b,2) riferita ai lavori per la ristrutturazione di cui alla Concessione edilizia n. 158/1988 (all.to 8b,1).

Le strutture portanti dell'unità abitativa sono, verosimilmente del tipo sotto riportato:

- fondazioni dei muri di sassi
- muri perimetrali dell'edificio fuori terra di sassi - all'incirca fino ai davanzali delle finestre del piano primo -
- muri perimetrali dell'edificio fuori terra di laterizio - all'incirca dai davanzali delle finestre del piano primo fino alla quota d'imposta della copertura i muri sono di bimattoni -
- muri interni di laterizio
- I solaio di laterocemento

Il tetto è realizzato con una orditura di travi tipo Varese e tavelloni privi di cappa. L'orditura suddetta è sostenuta da una trave di colmo di c.a. appoggiata su due pilastri di mattoni pieni. Il manto di copertura è di coppi. Grondaie e pluviali sono verosimilmente di rame.

Tra le travi tipo Varese del tetto sono presenti pannelli di isolante Styrodur.

Risulta realizzata un'orditura metallica per il sostegno di un controsoffitto in cartongesso non realizzato. Un'orditura metallica per il sostegno di una controparete di cartongesso è realizzata pure sulle pareti perimetrali del piano primo; il cartongesso non è posato. Dai davanzali delle finestre del piano primo, all'incirca fino alla quota d'imposta della copertura i muri di bimattoni sono isolati internamente con pannelli di polistirene espanso ed estruso.



Altre caratteristiche dell'abitazione sono sotto riportate.

- Le murature perimetrali d'ambito al piano terra sono di sassi; internamente risulta realizzata una controparete in tramezze di laterizio; non risulta essere presente alcun tipo di isolamento.
- Le murature perimetrali d'ambito al piano primo sono di laterizio bimattone con isolamento Styrodur e orditura metallica interna per il sostegno di una controparete in cartongesso; quest'ultima non risulta ancora realizzata.
- Gli intonaci interni ed esterni presumibilmente sono del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Esternamente è applicato un rivestimento di cui non è stato possibile appurare la natura.
- Tutte le pareti interne e i soffitti del piano terra sono finiti con pittura.
- La centrale termica-lavanderia è arredata con un lavello, una doccia, un vaso e una lavatrice.
- Il bagno è arredato con un mobile lavandino, una vasca, un vaso e un bidet.
- La pavimentazione della cucina-pranzo-soggiorno è di ceramica.
- La pavimentazione delle camere e del disimpegno che le distribuisce è di ceramica.
- La pavimentazione e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- I rivestimenti della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione del piano primo è in resina
- I battiscopa interni sono di legno; quelli esterni, presenti nella loggia, sono di pietra.
- Le soglie sono di granito dello spessore di 3 cm; lo stesso vale per i davanzali delle finestre dello spessore di 3+3 cm, circa, bocciardati sulle teste.
- Le porte interne sono tamburate di legno, a eccezione di quella tra la zona giorno e la zona notte, nonché di quella del vano scale; queste ultime sono entrambe di legno con specchiatura in vetro
- La porta d'ingresso dell'abitazione è di legno con specchiatura in vetro.
- I serramenti, nel piano terra, sono del tipo monoblocco di legno; le finestre sono dotate di vetri con vetrocamera. Gli scuri di legno verniciati sono bisognosi di manutenzione. Tutte le aperture nel piano terra, comprese quelle della loggia, sono provviste di tende solari a cappotta.
- I serramenti esterni, nel piano primo sono costituiti da tapparelle metalliche, avvolgibili con cassonetto.

Non risultano dichiarazioni di conformità alle disposizioni della legge n. 46/90 e smi riferite a impianti, condotti di smaltimento dei fumi e quant'altro.

Il quadro elettrico con le protezioni è posto nel vano scale utilizzato come ripostiglio. Il contatore è posto in cassetta all'esterno dell'area scoperta verso sud.

Sussiste l'impianto termico suddiviso in tre zone: la lavanderia, la zona giorno e la zona notte.

La caldaia, della ditta baltur, è alimentata a gpl; è posta nella centrale termica-lavanderia. Non risulta eseguito il controllo regolamentare per l'anno in corso; non risultano neppure controlli precedenti.

Il serbatoio del gpl, interrato, è posto nell'area scoperta verso nord; lì è posto pure il contatore dell'acqua della rete dell'acquedotto.

I corpi scaldanti sono dei radiatori in acciaio.

Nella cucina è presente anche una cucina economica a legna.

Non si sono riscontrati fori regolamentari di ventilazione, né nella centrale termica-lavanderia, né nella cucina-pranzo-soggiorno.

Nel piano primo è presente una stufa a legna. Il tubo metallico di smaltimento dei fumi si immette in una canna fumaria di argilla espansa.

Altri impianti presenti nella casa sono: citofonici, telefonico, televisivo, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia, della stufa, della cucina economica e della cappa -.



Lo scarico avviene in una fossa biologica con pozzo perdente da svuotare ogni sei mesi. Un condensagrassi è posto in corrispondenza dello scarico della cucina. Il pozzo perdente è comune a entrambe le unità abitative. È verosimile ritenere che all'atto della richiesta di agibilità l'impianto di smaltimento delle acque reflue dovrà essere conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie. Le acque meteoriche scaricano in superficie.

- UNITÀ IMMOBILIARE 2 (all. 14c)

La casa d'abitazione in schiera è posta nella testa verso ovest della linea edificata; si affaccia verso nord e sud sulle aree scoperte di pertinenza comuni a entrambe le unità immobiliari. L'accesso alla casa suddetta avviene da sud, nel soggiorno che funge anche da ingresso. Si sviluppa nel piano terra, in una zona giorno, e nel piano primo, in una zona notte. La camera, posta nel piano terra, è accorpata dall'UNITÀ IMMOBILIARE 1 come soprascritto.

Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano terra:

• soggiorno	28,16 mq
• ripostiglio	19,24 mq
• c. termica e bagno	10,97 mq
• cucina e sala da pranzo	21,19 mq
• vano scale	06,57 mq

Totale (A) 86,13 mq

- piano primo:

• disimpegno	07,91 mq
• ripostiglio	02,96 mq
• bagno	14,10 mq
• camera	15,80 mq
• camera	18,16 mq
• camera	20,98 mq

Totale (B) 79,91 mq

Totale (A+B) 166,04 mq

Gli ambienti sono indicati negli allegati grafici (all.to 14a).

L'abitazione è composta da cinque ambienti al piano terra: un soggiorno, una cucina-pranzo, un bagno con centrale termica, un ampio ripostiglio e un vano scale con disimpegno; al piano primo da sei ambienti: tre camere, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio.

Il soggiorno funge anche da ingresso. Il disimpegno nel piano primo distribuisce agli ambienti di quel piano. Varcando delle aperture sulle pareti nei due ripostigli dell'unità abitativa si accede, nel piano terra, alla camera, nel piano primo, alla soffitta dell'UNITÀ IMMOBILIARE 1 (all.ti 14a e c).

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita se non verificabile visivamente.

Come soprascritto non risulta alcun collaudo statico; neppure la denuncia di opere in c.a. riferita ai lavori per la ristrutturazione originaria di cui alla Concessione gratuita n. 112/1984 (all.to 8a.1).

Agli atti è stato reperita la denuncia di opere in c.a. (all.to 8b.2) riferita ai lavori per la ristrutturazione di cui alla Concessione edilizia n. 158/1988 (all.to 8b.1).

Le strutture portanti dell'unità abitativa sono, verosimilmente del tipo sotto riportato:



- fondazioni dei muri di sassi
- muri perimetrali dell'edificio fuori terra di sassi
- muri interni di laterizio
- Solai di laterocemento

Analogamente a quanto riscontrato per l'UNITÀ IMMOBILIARE 1 è verosimile ritenere che muri perimetrali dell'edificio fuori terra siano stati integrati con porzioni di laterizio.

Il tetto è realizzato con una orditura di travi tipo Varese e tavelloni privi di cappa. L'orditura suddetta è sostenuta da una trave di colmo di c.a. Il manto di copertura è di coppi. Grondaie e pluviali sono verosimilmente di rame.

Altre caratteristiche dell'abitazione sono sotto riportate.

- Le murature perimetrali d'ambito sono di sasso; internamente risulta realizzato uno strato di isolamento di poliuretano - spessore 2,5 cm - e una controparete in tramezze di laterizio.
- Gli intonaci interni ed esterni presumibilmente sono del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Esternamente è applicato un rivestimento di cui non è stato possibile appurare la natura.
- Tutte le pareti interne e i soffitti sono finite con pittura; alcune di queste della cucina-pranzo e del soggiorno sono finite superficialmente a buccia d'arancia.
- La centrale termica-bagno è arredata con un mobile lavandino, una doccia con idromassaggio, un vaso, un bidet, una lavatrice e un lavello.
- La pavimentazione della cucina-pranzo e del soggiorno è di granito.
- La pavimentazione delle camere è di linoleum.
- La pavimentazione e i rivestimenti del bagno al piano terra sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione e i rivestimenti del bagno al piano primo sono di granito.
- La pavimentazione della scala è di granito; i parapetti di legno.
- Il rivestimento della cucina è realizzato con piastrelle di ceramica.
- I battiscopa interni sono di legno.
- Le soglie sono di granito dello spessore di 3 cm; lo stesso vale per i davanzali delle finestre dello spessore di 3+3 cm, circa bocciardati sulle teste.
- Le porte interne sono tamburate di legno; quella tra cucina e soggiorno ha una specchiatura in vetro.
- I serramenti esterni dell'appartamento sono del tipo monoblocco di legno; le finestre sono dotate di vetri con vetrocamera. Gli scuri sono in legno verniciato; bisognosi di manutenzione. Tutte le aperture nel piano terra sono provviste di tende solari a cappotta.
- La portafinestra d'ingresso dell'abitazione nel soggiorno è sempre del tipo monoblocco di legno.

Non risultano dichiarazioni di conformità alle disposizioni della legge n. 46/90 e smi riferite a impianti e quant'altro; non risultano dichiarazioni di conformità riferite ai condotti di smaltimento dei fumi, in particolare di quelli della stufa a pellet installata nel soggiorno.

Il quadro elettrico con le protezioni è posto nel ripostiglio. Il contatore è posto in cassetta all'esterno dell'area scoperta verso sud.

Sussiste l'impianto termico suddiviso in quattro zone: zona giorno, bagni, zona notte e camera padronale.

La caldaia, della ditta Ecoflam, è alimentata a gasolio; sussiste la predisposizione per un eventuale allacciamento con il gpl. La caldaia, posta nella centrale termica-bagno, è utilizzata unicamente



come scaldacqua. Non risulta eseguito il controllo regolamentare per l'anno in corso; non risultano neppure controlli precedenti.

La cisterna del gasolio, interrata, è posta nell'area scoperta verso nord; lì è posto pure il contatore dell'acqua della rete dell'acquedotto.

I corpi scaldanti sono dei ventilconvettori, nel piano terra, e dei radiatori di acciaio, nel piano primo. La caldaia sarà verosimilmente da sostituire; la cisterna da smaltire.

Nel soggiorno è installata una stufa a pellet. Tale stufa viene trattata alla stregua dell'arredamento ai fini della presente Relazione di perizia di stima.

Il piano cottura della cucina è alimentato da gpl; l'approvvigionamento avviene dal serbatoio dell'UNITÀ IMMOBILIARE 1.

Nel soggiorno-cucina il foro di ventilazione non è risultato nella posizione regolamentare.

Sussiste un impianto di climatizzazione. Il climatizzatore è posto nel vano scale; la pompa di calore esterna nella parete perimetrale verso nord.

Altri impianti presenti nella casa sono: citofonico, telefonico, televisivo, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia, della stufa a pellet e della cappa -.

Lo scarico avviene in una fossa biologica con pozzo perdente da svuotare ogni sei mesi. Un condensagrassi è posto in corrispondenza dello scarico della cucina. Il pozzo perdente è comune a entrambe le unità abitative. È verosimile ritenere che all'atto della richiesta di agibilità l'impianto di smaltimento delle acque reflue dovrà essere conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie.

Le acque meteoriche scaricano in superficie.

Altre caratteristiche di spazi comuni delle due unità abitative sono sotto riportate:

- La pavimentazione dell'area scoperta è in masselli di calcestruzzo colorato.
- La recinzione dell'area scoperta verso sud è variamente composta: zoccolo e pilastri di c.a. con traversi prefabbricati sempre di c.a., muro di blocchi prefabbricati di calcestruzzo, a tratti rivestito con lastre di porfido. L'area scoperta verso nord è priva di recinzione.
- Il marciapiede verso nord delle abitazioni è di sassi; il battiscopa è di porfido.
- Il marciapiede verso sud è di cubetti di porfido.
- Il cancello d'accesso pedonale è metallico, dotato di campanelli e citofono; quello di accesso carrabile è metallico a manovra elettrica. I sostegni dei cancelli sono realizzati con tubi prefabbricati di calcestruzzo, cassaforma di pilastri di c.a. e coronamenti, sempre prefabbricati, di c.a..

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, risultati completamente arredati, sono bisognosi di interventi di manutenzione sulle strutture murarie - tinteggiature, verniciature, ecc. -, nonché sugli impianti.

La casetta per gli attrezzi fatiscente dovrà essere rimossa e smaltita.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore mediocre. È stata riscontrata in più punti umidità di risalita.

Gli immobili sono risultati sprovvisti di certificato di collaudo statico. Conseguente alla Concessione edilizia gratuita n. 112/1984 (all.to 8a.1) è il permesso di abitabilità n. 170/1983 (all.to 8a.2).

I lavori per la ristrutturazione di cui alla Concessione edilizia n. 158/1988 (all.to 8b.1) non sono stati seguiti da certificato di agibilità non essendo terminati.

Nel periodo di realizzazione degli interventi sopracitati il Comune di Vedelago non era classificato sismico; dall'anno 2003 è classificato Zona Sismica 3:

zona con pericolosità sismica bassa soggetta a scuotimenti modesti.



La struttura non risulta verificata ad azioni sismiche; tantomeno secondo la recente normativa tecnica - DM 14 gennaio 2008 - e secondo quella vigente dal 22 marzo 2018 - DM 17 gennaio 2018 -.

Non si sono eseguite riconfinazioni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe catastali (all.ti §a e b) e censiti catastalmente come sotto riportato:

- Catasto Fabbricati

Comune di Vedelago, Sez. D, Foglio 15
mapp. n. 10, sub. 1, Cat. area urbana, Consistenza 714 mq
mapp. n. 10, sub. 2, Cat. A7, Cl. 1, Consistenza vani 10,5, piano PT-1, Rendita € 1.030,33
mapp. n. 10, sub. 3, Cat C6, Cl. U, Consistenza 20 mq, piano T, Rendita € 58,88

Tali beni sono intestati alle ditte sotto riportate:

Pizzolato Maurizio - nuda proprietà per 1/1 -
Pizzolato Bruno - usufrutto per 1/1 -

Tali beni sono così censiti al Catasto Terreni:

Comune di Vedelago, Foglio 42
mapp. n. 10, ENTE URBANO, ha 0.09.57

Il mapp. n. 10 confina con i mapp. nn. 253, 182, 183, 181, 179, 147 e, a nord e con la Strada Regionale 53 Postumia - via Nazionale -, salvo più precisi.

- Catasto Terreni

Comune di Vedelago, Foglio 42
mapp. n. 182, Qualità/Classe area rurale, Superficie 0.00.17

Tale bene è intestato alle ditte sotto riportate:

Pizzolato Maurizio - nuda proprietà per 1/1 -
Pizzolato Bruno - coniuge usufruttuario generale in regime di comunione legale -
Mardegan Clelia - coniuge usufruttuario generale in regime di comunione legale -

Il mapp. n. 182 confina con i mapp. 10, e con i mapp. nn. 253, 181, 183 e 184, salvo più precisi.
Con riferimento al mancato allineamento delle ditte intestate si veda il punto precedente della presente Relazione di perizia di stima.

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur



non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Le descrizioni indicate nel pignoramento sono conformi a quelle attuali.
L'immobile è sito a Vedelago in via Nazionale, numero civico 65.

5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Le planimetrie catastali (all.ti 6b, c, d ed e) non sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to 14a).

Si rileva che l'elaborato planimetrico (all.to 6b) risulta errato riportando nella p.p. terra il mapp. n. 182.

L'ultimo progetto approvato (all.to 8b), la cui esecuzione non è ancora ultimata, prevede la realizzazione di due unità residenziali, una di queste dotata di autorimessa. Le planimetrie catastali non sono risultate conformi neppure al progetto suddetto.

La variazione catastale comporterà una modifica alla rendita catastale cambiando la consistenza.

Le spese tecniche stimate per la variazione catastale sono pari a 1.000,00 € onnicomprensive.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Comune di Vedelago risulta aver approvato il Piano di Assetto del Territorio - PAT -. Il PAT è stato attuato con il Piano degli Interventi - PI - efficace dal 01 giugno 2014.

A seguito di consultazione della cartografia, della normativa urbanistica on-line e dell'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago in data 13/12/2017 l'area oggetto della procedura di vendita è risultata compresa nella Zona "Nuclei di edificazione diffusa" (all.to 12a).

Sussiste la campitura delle "Fasce di rispetto" della viabilità esistente - Strada Regionale 53 Postumia -.

L'allegato A al PI identifica la Zona col n. 36 (all.to 12b).

Valgono le Norme Tecniche Operative - NTO - del PI, in particolare gli artt. 41 e 64.

Si ritiene che per gli immobili oggetto della procedura di vendita ricadenti all'esterno della fascia di rispetto stradale non sia applicabile l'art. 2 della legge regionale - lr - n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -.

Gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi; sono quelli attinenti, descritti nell'art. 42 delle NTO. Si evidenzia "l'ampliamento degli alloggi esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi sino ad un massimo di 150 mc applicabile una sola volta", nonché il prescritto rispetto dell'art. 39 delle NTO riguardante le "Zone Agricole".

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle descritte nel medesimo art. 42 delle NTO (all.to 12c).

Si ritiene che per gli immobili oggetto della procedura di vendita ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non sia applicabile la legge regionale - lr - n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -, secondo quanto stabilito dall'art. 9, comma 1, lett. d) della suddetta lr.



Non si ritengono applicabili nessuna delle diverse fattispecie previste dall'art. 2, anche nell'ipotesi in cui l'ampliamento si configuri come un corpo separato da realizzarsi al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Si reputano ammissibili gli interventi di demolizione ai sensi dell'art. 3 della lr n. 14/2009 e la ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale secondo quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lett. b bis) della suddetta lr.

Si ritiene che gli interventi ammissibili siano anche quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR n. 380/2001 e smi.

Il sottoscritto Perito stimatore ritiene dubbia l'applicabilità della lr n. 14/2009 e smi anche in considerazione dell'art. 2, comma 4 della suddetta lr: "... In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera, a eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa.". Quanto sopraddetto senza tener conto dei requisiti di sicurezza sismica.

Sussiste il vincolo sotto riportato:

sismico - Zona 3: Zona con pericolosità sismica bassa che può essere soggetta a scuotimenti modesti -

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Per la realizzazione dell'edificio è stata rilasciata la Concessione Gratuita per Opere Edilizie - CE - n. 112 in data 30/08/1984 (all.to 8a,1).

A seguito della suddetta CE è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 170/83 in data 19/03/1986 (all.to 8a,2).

In data 16/11/1988 è stata rilasciata la Concessione Edilizia - CE - n. 158 (all.to 8b,1).

È stata depositata in data 15/10/1988 la Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi della L. n. 1086/1971 (all.to 8b,2).

A seguito dell'accesso agli atti in data 13/12/2017 non è risultato il collaudo statico dell'immobile. È verosimile pensare che non sia stato effettuato il suddetto collaudo giacché le opere strutturali previste non risultano essere state tuttora terminate. In particolare, nell'UNITÀ IMMOBILIARE 1 (all. 14c) non risulta ancora costruita la scala in c.a. che avrebbe dovuto collegare il piano terra col piano primo e il piano primo medesimo risulta allo stato grezzo, non essendo stati realizzati il controsoffitto, le contropareti, le ringhiere e i parapetti della scala suddetta, i serramenti interni delle finestre, nonché gli impianti.

L'agibilità che sarebbe stata conseguente alla CE n. 158/1988 non sussiste.

Le spese tecniche stimate per la pratica di agibilità sono pari a 1800,00 € onnicomprensive.

8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell' art. 173 bis disp. att. c.p.c.

L'ultimo progetto approvato, agli atti reperiti, risulta essere stato quello di cui alla CE n. 158 in data 16/11/1988 (all.to 8b,1).

A seguito dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati (all.to 14a) si è riscontrato che per entrambe le unità immobiliari sono risultate varianti non autorizzate come sotto riportato.



Varianti interne:

- piano terra -
realizzazione di un'apertura tra il ripostiglio e il soggiorno pranzo
realizzazione di un'apertura tra l'UNITÀ IMMOBILIARE 1 e l'UNITÀ IMMOBILIARE 2
(all. 14c)
ampliamento del ripostiglio dell'UNITÀ IMMOBILIARE 2 e conseguente riduzione della loggia
- al piano primo -
sostituzione di una parete con un pilastro nell'UNITÀ IMMOBILIARE 1
mancata realizzazione di una loggia nell'UNITÀ IMMOBILIARE 1
realizzazione di un'apertura tra l'UNITÀ IMMOBILIARE 1 e l'UNITÀ IMMOBILIARE 2
(all. 14c)

Varianti prospettiche:

- piano terra -
installazione di tende solari sulla parete orientata a sud
realizzazione della porta d'accesso all'UNITÀ IMMOBILIARE 2 al posto di una finestra
modifica della parete perimetrale orientata verso sud, conseguentemente all'ampliamento del ripostiglio dell'UNITÀ IMMOBILIARE 2
- piano primo -
modifica della parete perimetrale, conseguentemente alla mancata realizzazione di una loggia nell'UNITÀ IMMOBILIARE 1
installazione di tapparelle avvolgibili al posto degli scuri approvati nell'UNITÀ IMMOBILIARE 2

A seguito di confronto con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Vedelago in data 23/02/2018, le difformità non incidono sui parametri volumetrici; sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento e a quella attuale. Per questo le varianti interne risultano sanabili con il pagamento di una sanzione pari a 1.000,00 € ai sensi del punto 5 dell'art. 6 bis del DPR n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e smi e le difformità dovute alle varianti prospettiche risultano sanabili con il pagamento di una sanzione pari a 516,00 € ai sensi del punto 4 dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e smi.

Le spese tecniche stimate per la sanatoria sono pari a 1200,00 € onnicomprensive.

Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di Vedelago.

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es, di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

I beni pignorati possono essere venduti in un unico lotto.



Sussiste, a parere del sottoscritto Perito stimatore, la possibilità di suddividere gli immobili in due lotti corrispondenti alle due distinte unità abitative esistenti di fatto, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato (all.to 14c).

In questa ipotesi dovrebbe essere redatta la variazione catastale del punto 5).

Gli oneri della sanatoria del punto 8) sarebbero doppi, distinti per unità abitative.

Sarebbero, inoltre da stimare i costi di tamponamento delle due porte, attualmente esistenti, che collegano le due distinte unità abitative.

10) Dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.

L'Atto di pignoramento immobiliare (all.to 3a) stabilisce che gli immobili siano pignorati alle ditte [redacted] - per 1/1 nudo proprietario - e [redacted] - per 1/1 usufruttuaria vitalizia -.

Con riferimento al mapp. n. 182 si riscontra che le quote di proprietà indicate nell'Atto di pignoramento sono errate, come specificato anche dalla seguente nota dal Certificato notarile (all.to 3b):

“Si fa presente che nella nota e nell'atto di pignoramento le quote di proprietà per il bene indicato alla lettera “B” sono errate, in quanto il signor [redacted] è proprietario della quota di 1/2 di piena proprietà e della quota di 1/2 di nuda proprietà, e la signora [redacted] è usufruttuaria della quota di 1/2.”

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Gli immobili sono risultati abitati dalle seguenti persone:

UNITÀ IMMOBILIARE 1 (all.ti 10a e 14c)

[redacted] regolarmente residente nell'immobile oggetto del procedimento di vendita.

UNITÀ IMMOBILIARE 2 (all.ti 10b e 14c)

[redacted] figli della coppia, regolarmente residenti nell'immobile oggetto del procedimento di vendita.

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 05/01/2018 non sono stati riscontrati contratti d'affitto registrati (all.ti 13a e b).



L'Ufficio Attività Produttive del Comune di Vedelago, in relazione alla sussistenza di comunicazioni di Cessione Fabbricato, ha trasmesso la comunicazione in data 22/12/2017 (all.to 11); sulla base di tale corrispondenza, con decorrenza dall'anno 2001, non risultano sussistere comunicazioni di Cessione Fabbricato.

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall' art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c..

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all' art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c..

Non sono risultati sussistere vincoli di natura condominiale.

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall' art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili sono siti nel Comune di Vedelago (TV), in via Nazionale n. 65.

Trattasi di due unità abitative inserite in una linea edificata; sono separate da un muro di spina. Una delle due unità è posta sulla testa verso ovest. Le case in schiera, a due piani fuori terra, sono prive di autorimessa. Pur tuttavia hanno una superficie utile rilevante; le stanze d'abitazione hanno una grande superficie utile.

Le aree scoperte sono comuni alle due unità immobiliari e sono adibite a parcheggio di veicoli, verde, ecc..

L'area scoperta verso sud è recintata, provvista di cancelli, pedonale e carrabile. Sussiste un altro cancello carrabile che dà accesso alle aree agricole che si estendono a sud dotate di autonoma strada agricola di accesso; tale passaggio è stato concesso a seguito di bonari accordi.

Il Comune di Vedelago è dotato di una buona presenza di servizi - scuola materna, elementare, media, farmacia, negozi, banche, supermercato, casa di riposo per anziani, biblioteca, attrezzature sportive, ecc. -; è a poca distanza dai più grandi centri abitati di Castelfranco V.to, Montebelluna e dalla città di Treviso, capoluogo di Provincia.

L'edificio nel quale si trovano gli immobili oggetto di procedura di vendita si trova a ridosso della strada regionale intensamente trafficata - Strada Regionale 53 Postumia -; è separato da essa da una siepe posta in area scoperta.

A cavaliere del confine verso ovest è posta la stradina privata di accesso che si diparte da via Nazionale.

La zona viene ritenuta dal sottoscritto Perito stimatore di scarso pregio.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta media.



Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, risultati completamente arredati, sono bisognosi di interventi di manutenzione sulle strutture murarie - tinteggiature, verniciature, ecc. -, nonché sugli impianti.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore mediocre. È stata riscontrata in più punti umidità di risalita.

La classe dell'edificio è valutata mediocre. Dai particolari riscontrati non sono stati osservati accorgimenti tecnici particolari per eliminare i ponti termici. L'isolamento termico non è a cappotto, bensì risulta, quando presente, posto in intercapedini murarie realizzate internamente con contropareti.

L'immobile che ha originato le due unità abitative è datato. Le strutture murarie sono di sassi e/o laterizi e gli impalcati non sono sempre rigidi.

La sicurezza sismica delle strutture portanti viene ritenuta dal sottoscritto Perito stimatore precaria. Ai fini della stima si è proceduto con riferimento alle unità immobiliari secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona si è appurato il valore unitario presso agenzie immobiliari; si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **1.450,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adatterà un coefficiente di riduzione pari a **0,77**; valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità dell'edificio, alla sua rispondenza ai requisiti di isolamento termico, alla sicurezza sismica, si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,60**.

Pertanto il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del nostro immobile sarà il seguente:

$$V_m = 1.450,00 \times 0,77 \times 0,60 = \quad \quad \quad \mathbf{669,90 \text{ €/mq}}$$

In considerazione dello stato grezzo del piano primo dell'UNITÀ IMMOBILIARE 1 si adatterà un ulteriore coefficiente di riduzione pari a **0,25**.

Pertanto il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro riferibile al piano primo dell'UNITÀ IMMOBILIARE 1 sarà il seguente:

$$V_{m\text{p}\text{unità imm 1}} = 669,90 \times 0,25 = \quad \quad \quad \mathbf{167,48 \text{ €/mq}}$$

Il suddetto valore unitario non comprende le opere di finitura, le spese tecniche - d.II., CSP, CSE, ecc. - e gli altri oneri a esse inerenti.

Ai fini della stima le due unità immobiliari sono considerate separatamente - UNITÀ IMMOBILIARE 1 e UNITÀ IMMOBILIARE 2 - (all. 14c).

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva (all.to 14b):

UNITÀ IMMOBILIARE 1 (all. 14c)

Piano terra:

Sup. comm. PT= 116,18 mq

Sup. comm. loggiato 30% = $18,86 \times 0,30 =$ 05,66 mq

Totale piano terra 121,84 mq

Valore di mercato piano terra:

$121,84 \times 669,90 =$ **81.620,62 €**

Piano primo:



Sup. comm. P1 = 135,88 mq

Totale piano primo 135,88 mq

Valore di mercato piano primo:
135,88 x 167,48 = 22.757,18 €

VALORE DI MERCATO UNITÀ IMMOBILIARE 1

81.620,62 + 22.757,18 = 104.377,80 €

UNITÀ IMMOBILIARE 2 (all. 14c)

Piano terra:

Sup. comm. PT= 104,73 mq

Totale piano terra 104,73 mq

Piano primo:

Sup. comm. P1 = 97,61 mq

Totale piano primo 97,61 mq

Superficie commerciale complessiva:

104,73 + 97,61 = 202,34 mq

VALORE DI MERCATO UNITÀ IMMOBILIARE 2

mq 202,34 x 669,90 = 135.547,57 €

VALORE DI MERCATO TOTALE

Val. di mercato UNITÀ IMMOBILIARE 1 + Val. di mercato UNITÀ IMMOBILIARE 2 =

104.377,80 € + 135.547,57 € = 239.925,37 €

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti 2), 3), 5) e 8), della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sottoriportato:

VALORE DELL'IMMOBILE 175.000,00 €



Il Perito stimatore
arch. Italo Filippin

Fonte 05/04/2018

All.ti:

documenti 1-15

documentazione fotografica



All. 6b



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DUCATO-ARDEE 13 APRILE 1979, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDELAGO Via Nazionale
Ditta elaborata planimetrico per la suddivisione in subalterni
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

riferito al mappale n° 405B del 4-1-1986

DESCRIZIONE:
 10 sub. 1 - superficie scoperta
 10 sub. 2 - abitazione (p.p. terra, primo)
 10 Sub. 3 - autorimessa

estratto di mappa scala 1:2000
comune di Vedelago Sez. D Fog. 15
m. n° 10

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	995

Compilata dal Geom. TEMPESTA Giovanni
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di TREVISO
 DATA 10/12/1985
 Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/01/1986 - Data: 20/10/2017 - n. T209085 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2017 - Comune di VEDELAGO (L.706) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 15 - Particella: 10 - Elaborato planimetrico >

Firmato Da: FILIPPIN ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 179bad0443886429f57c014efb1c8f



All. n. 6:



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

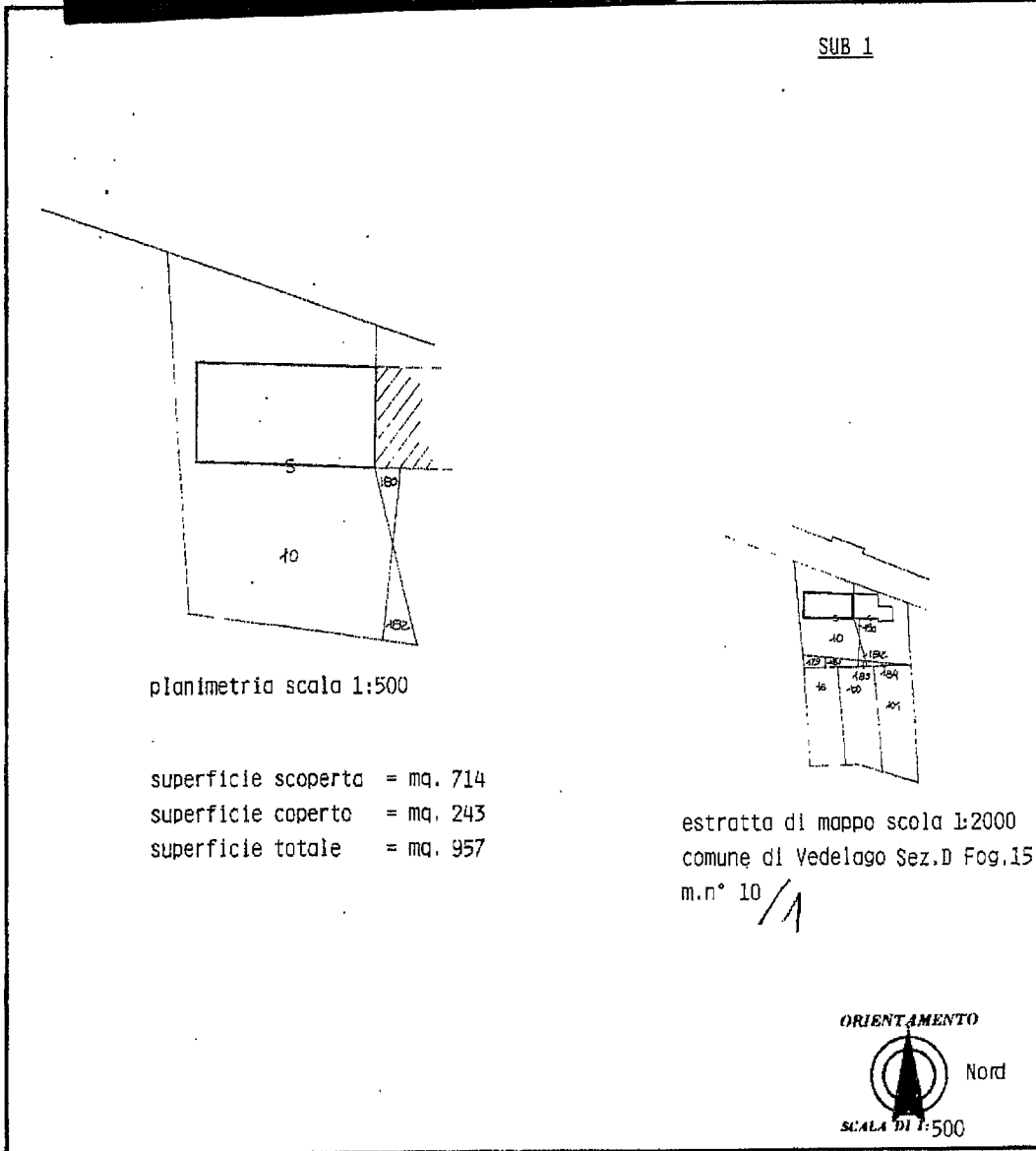
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(M. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 95)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDELAGO Via Nazionale

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di TREVISO Scheda N.° [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N.°</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">995</p>	
---	--

Compilata dal Geom. TEMPESTA Giovanni
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di TREVISO
 data 10/12/1985
 Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2017 - Comune di VEDELAGO (L.706) - Foglio: 15 - Particella: 10 - Subalterno: 1



Alto 6 d



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

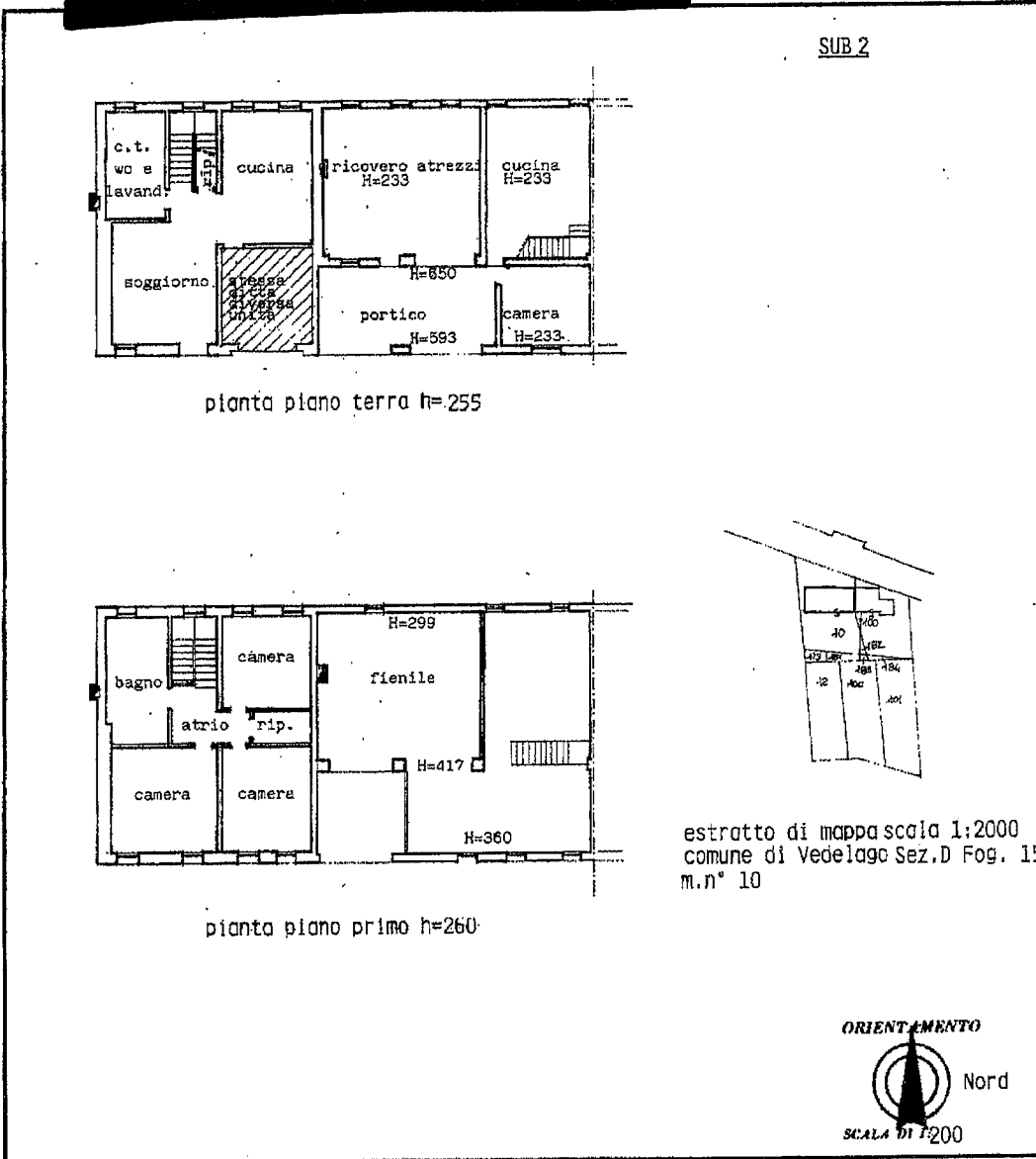
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1946, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDELAGO Via Nazionale

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di

Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	995
------------------	-----

Compilato dal Geom. EMPESTA GIOVANNI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

NATA 10/12/1985

Firma:

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2017 - Comune di VEDELAGO (L706) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 15 - Particella: 10 - Subalterno: 2 >
VIA NAZIONALE piano: T-1;

Firmato Da: FILIPPINI ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 179bad04438564f29f57c014efb1c8f



All. 6 e



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

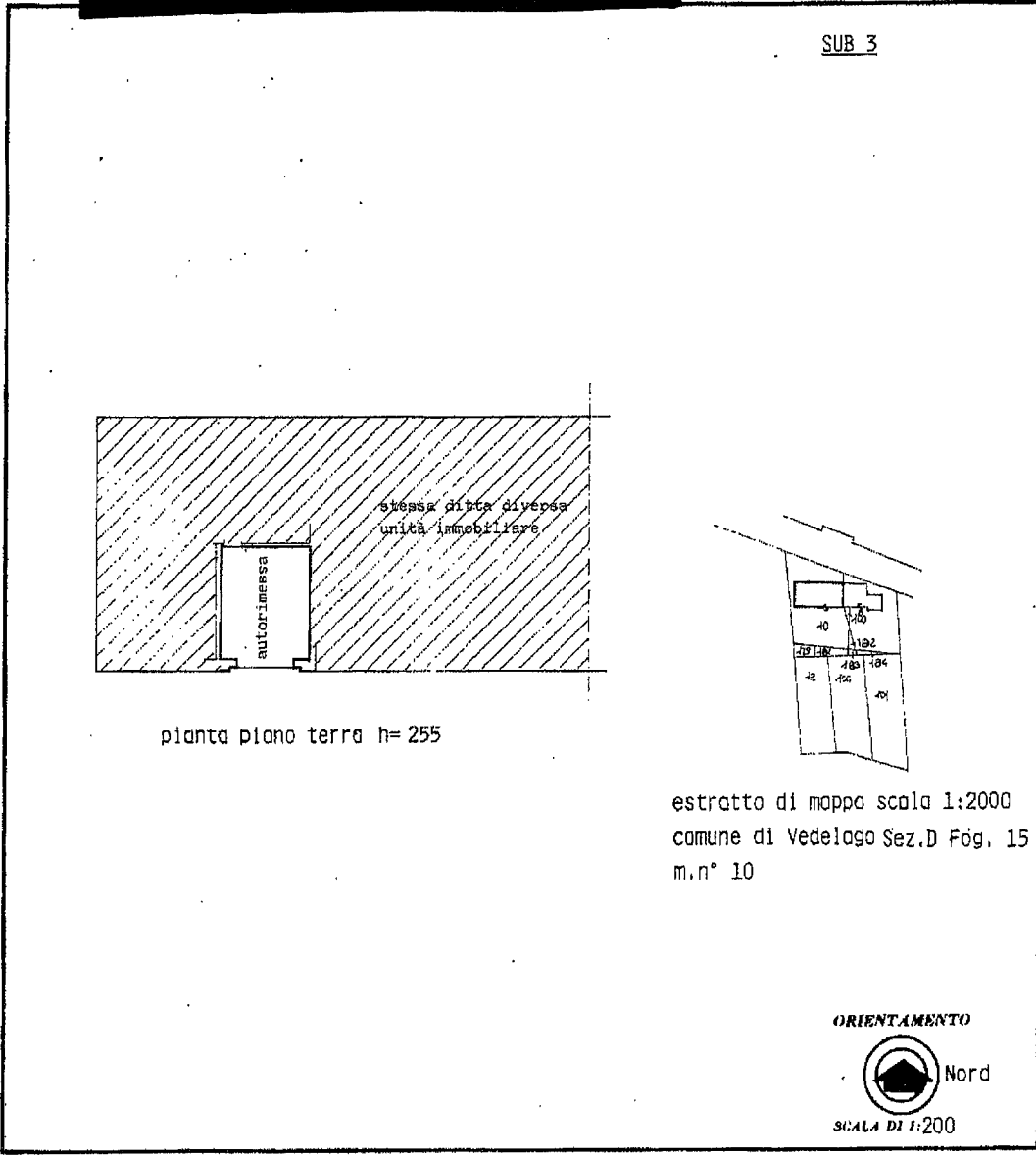
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDELAGO Via Nazionale

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di TREVISO

Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	995

Compilata dal Geom. TEMPESTA GIOVANNI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 10/12/1985

Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2017 - Comune di VEDELAGO (I-706) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 15 - Particella: 10 - Subalterno: 3 >
VIA NAZIONALE piano: T;

Firmato Da: FILIPPIN ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 179bad0443866429f57c014efb1c8f

