

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.

PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e modifiche di cui al D.L. n° 83/2015)

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 510/2012

G.E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Promossa da:

██
██
██

Contro:

██
██

(debitori esecutati).

C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa

Sede studio: Piazza Onè, 19/8 – 31010 Fonte (TV).

Incarico conferito in data 24/03/2017 per udienza del 18/10/2017.

Custode: Aste 33 s.r.l.

Sede studio: Via Vecchia di San Pelajo, 20 - 31100 Treviso .



Sommario quesiti

<i>Dati generali</i>	4
<i>1) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati</i>	5
<i>2) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima</i>	5
<i>3) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi</i>	7
<i>4) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento</i>	9
<i>5) Procedere (previa autoriz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario</i>	11
<i>6) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico</i>	11
<i>7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati</i>	11
<i>8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	11
<i>9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura</i>	11
<i>10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio</i>	12
<i>11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto</i>	12
<i>12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente</i>	14
<i>13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione</i>	15
<i>14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode</i>	18
<i>15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita</i>	18
<i>16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati</i>	18
<i>17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa ai descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario</i>	18
<i>18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso</i>	18
<i>19) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE)</i>	18



Elenco Allegati:

All. n° 00: Elenco documenti ricevuti all'atto del giuramento

All. n° 01: Atto di Compravendita Rep. n° 30853/7500

All. n° 02: Esito accesso agli atti Comune di Fonte (TV): Concessione Edilizia e Abitabilità

All. n° 03: Visure Catastali

All. n°04: Ispezione Ipotecaria: note di trascrizione e iscrizione

All. n° 05: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro

All. n° 06: Esito verifiche Polizia Municipale

All. n° 07: Documentazione fotografica

All. n° 08: Tavola grafica - Rilievo geometrico

All. n° 09: Estratto articoli NTO del Comune di Fonte (TV)

All. n° 10: Scheda Sintetica per l'ordinanza di vendita

CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI

- ✓ Deposito cartaceo e CD-ROM presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo posta elettronica ordinaria e/o certificata alle parti.
- ✓ Deposito telematico.



Dati generali

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 510/2012 - G.E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Promossa da:

“
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]”

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Beni immobili pignorati:

Comune di Fonte (TV), Via D.L. Ceccato, 53/1,

così censito al NCEU: Sez. unica, Foglio n° 2, Mapp. n° 400,

Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, di 6,5 vani, Piano Terra, R.C. € 637,82

Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, di 20 mq, R.C. € 44,42.

Al NCT: Foglio n° 2, Mapp. n° 399, semin. arbor., Cl. 2, Ha 0.05.10, R.D. € 4,48, R.A. € 2,37.

Unitamente alla quota proporzionale sulle parti dell'intero edificio comuni ai sensi di legge.

Elenco documenti ricevuti all'atto del giuramento. (All. n° 00)

1. CERTIFICATO NOTARILE ai sensi dall'art. 567 comma 2, ultima parte, a firma del Notaio Dott. Matteo Contento, in data 06/11/2012, in cui si citano le seguenti iscrizioni, trascrizioni, vincoli:

- ✓ NOTA DI ISCRIZIONE ipoteca volontaria iscritta a Treviso il 09/06/'06, Reg. generale n° 28461, Reg. particolare n° 7277.
- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE pignoramento immobiliare trascritto a Treviso il giorno 04/07/12 Reg. generale n° 20620, Reg. particolare n° 15148.

2. ATTO di PIGNORAMENTO immobiliare del 15/05/2012, a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 15/04/16 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. presso il Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti e alle richieste di seguito sinteticamente espressi:

1) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati.

Si allega copia dell'atto di COMPRAVENDITA Repertorio n° 30853, Raccolta n° 7500, trascritto a Treviso in data 09/06/2006, Notaio Dott. Massimo Stefani (All. n° 01). [REDACTED]

2) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.

L'immobile in oggetto si trova in fascia "extraurbana" e zona "agricola/case sparse" (secondo la classificazione O.M.I.) nel Comune di Fonte (TV), in Via Don Luigi Ceccato n° 53/1, lungo la strada provinciale SP 20 e fa parte di un condominio di 5 unità immobiliari a destinazione residenziale. L'edificio dista rispetto alla zona centrale del paese circa 1,50 km.

Il sopralluogo è avvenuto il 03 luglio 2017, in presenza del Custode sig. Andrea Bellemo (Aste 33 s.r.l.) e della ditta incaricata che ha provveduto all'apertura forzata della porta d'ingresso e del basculante del garage con conseguente cambio delle rispettive serrature.

Si sono effettuate le operazioni peritali atte alla corretta stesura della presente perizia e si è rilevato che **l'immobile è libero.**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio costruito tra gli anni '71-'72 sviluppato su tre piani fuori terra, composto da 5 unità residenziali e 5 garage. L'edificio è circondato da un'ampia area scoperta di pertinenza adibita in parte a giardino comune e in parte ad orto/verde censita al NCT Foglio n° 2, Mapp. n° 399. L'area scoperta comune ha una recinzione con muretto in cls e sovrastante rete metallica; si evidenzia un passaggio carraio con cancello motorizzato e un cancello pedonale con pensilina in calcestruzzo. L'area verde del Mapp. 399 ha accesso dall'area scoperta di condominio attraverso un cancello carraio.

Il condominio è servito da un accesso principale comune (corridoio e accesso scale), lungo il fronte sud. L'appartamento pignorato si trova al piano terra (lato sud-est), è composto da un corridoio centrale d'ingresso, cucina, soggiorno, tre camere un bagno, un ripostiglio cieco e due terrazzini uno sul lato sud e uno lungo il lato est. Il garage sempre al piano terra si trova lungo il lato ovest dell'edificio e non comunica con l'appartamento.

Strutturalmente si tratta di un edificio a telaio in c.a., tamponato in laterizio e finito con intonaco tradizionale. Data l'epoca di costruzione si presume che i solai orizzontali siano in latero-cemento di tipo Bausta o a travetti di tipo Varese. Il tetto è a padiglione con manto di copertura in coppi di cotto. Il garage ha un pavimento in cls e le pareti verticali intonacate.



Si riportano inoltre i seguenti dati descrittivi:

muri interni intonacati, infissi porte/finestre con telaio in legno e vetro singolo, pavimenti in ceramica/legno a seconda delle zone.

Dotazione impianti autonomi:

- Impianto elettrico: non è stato possibile verificare se è funzionante.
- Impianto termo-sanitario: non è stato possibile verificare se l'impianto è funzionante; generatore di calore autonomo, alimentato a GPL, per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, posto nel locale cucina. Terminali di distribuzione: radiatori a lamelle.
- Impianto di raffrescamento: non presente
- **Fonti rinnovabili:**
- Non sono presenti impianti con fonti di tipo rinnovabile
- **Considerazioni energetiche:**

strutture verticali e orizzontali senza isolamento, chiusure trasparenti a vetro singolo e in parallelo finestra a filo muro esterno con serramento in alluminio e interposte persiane in plastica. La costruzione nel suo complesso ha requisiti scadenti al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico, si presume quindi una bassa classe energetica.

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetiche (APE) poiché il generatore di calore è dismesso e non è stato possibile avviare la procedura che permette di generare il libretto telematico degli impianti di climatizzazione.

Si segnala infatti che con l'entrata in vigore il 01/10/2015 delle Linnee Guida per l'APE è obbligatorio registrare l'impianto termosanitario al Registro del Catasto degli Impianti Termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E." al fine di generare il codice e codice chiave dell'impianto necessari per generare e trasmettere l'APE nella piattaforma "*Ve.Net.energia.edifici*" della Regione Veneto.

Sarà quindi necessario provvedere a tale procedura per redigere l'APE quando i beni saranno aggiudicati.

Spese di rimessa in funzione dell'impianto di climatizzazione invernale: circa € 6000,00

Spesa del tecnico per sopralluogo e registrazione impianto termico al Catasto Unico Impianti Regione Veneto C.I.R.C.E. € 200,00.

Dotazione impianti parti comuni:

- Impianto elettrico: funzionante
- Impianto di sollevamento: i collegamenti verticali dei piani è garantito dalle scale, non è serviti da un ascensore.
- **Stato di conservazione e manutenzione:**

Dal sopralluogo si è rilevato uno stato di mantenimento e cura ordinaria/straordinaria scarsi sia all'interno che all'esterno dell'immobile.



Nei locali interni è presente muffa diffusa.

L'intonaco dei muri esterni è scrostato e presenta segni di umidità di risalita.

I serramenti di porte e finestre sono scrostati e il meccanismo di sollevamento delle tapparelle è rotto.

L'immobile è bisogno di interventi di manutenzione ordinaria (pitture interne) e straordinaria (impianti, pavimenti, rivestimenti, risanamento pareti interne ed esterne).

Il terreno censito al NCT Foglio n° 2, Mapp. n° 399 ha una destinazione agricola, senza possibilità edificatoria. Oltre ad avere un accesso dall'adiacente mappale 400 dove insiste il fabbricato, si può accedere in modo indipendente dalla strada, quindi l'area possiede una sua autonomia.

3) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.

Si è verificato dall'accesso degli atti presso il Comune di Fonte (TV), confrontando le tavole di progetto approvato con i dati del rilievo che non ci sono difformità per quanto riguarda la sagoma esterna (a meno di alcuni terrazzini) e il volume dell'edificio.

Il rilievo ha fatto emergere delle difformità interne ed esterne rispetto lo stato di progetto autorizzato e l'accatastato: precisamente internamente è stata invertita la posizione tra bagno e ripostiglio con suddivisione differente dal progetto, esternamente un foro finestra lungo il lato est e un foro finestra lungo il lato sud sono state realizzati come porta finestra per dare accesso a due terrazzini, anche quest'ultimi non autorizzati in progetto ma accatastati; si rileva inoltre nella pianta catastale un terrazzo lungo il lato est non previsto in progetto ma neppure realizzato. Lungo il lato est una finestra ha dimensione lievemente differente dal progetto.

Sanabilità e costi delle opere difformi.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n° 380/2011.

Relativamente alle difformità interne/esterne, eseguite in assenza della autorizzazione edilizia ma non in contrasto con la disciplina urbanistica vigente e adottata, sia al momento della realizzazione che attuale possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00.

Si conclude che tali difformità sono SANABILI.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte (TV), si quantifica che i costi per la sanatoria sono:

- difformità vincolo paesaggistico € 516,00
- difformità interne/esterne oneri complessivi € 516,00
- prestazioni tecniche inerenti la pratica edilizia di sanatoria (S.C.I.A.) da presentare al Comune di Fonte (TV), quantificabili in circa € 2500,00 più c.p. ed Iva;



- denuncia di variazione catastale (DOCFA) presso l’Agenzia del Territorio quantificabili in circa € 1500,00 più contributo previdenziale (c.p.) del professionista, Iva e € 50,00 di diritti catastali.

Totale spese sanatoria: oneri/diritti € 2582,00 + spese tecniche € 2500 + c.p. + Iva.

Conformità (All. n° 02):

Atti Autorizzativi

- ✓ Licenza di Costruzione n° 816 (Prot. 449) del 05/03/1971 e Tavole grafiche di progetto dello stato autorizzato.

✓

Conformità

- ✓ Abitabilità n° 816 rilasciata in data 28/12/1972.

✓

In allegato le Tavole grafiche del rilievo geometrico dei beni pignorati. (All. n° 08)

Di seguito si riportano in *Tabella n° 1*, le superfici dei locali rilevati.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Esterna Lorda Accessoria Abitazione (S.E.L.) [mq]	H [m]
Piano Terra	Ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, bagno ripostiglio	103,17		2,70
Piano Terra	Due Terrazzi		8,70	-
Piano terra	Garage		20,00	2,70
TOTALE		103,17	28,70	-

1/5 di 1671 mq b.c.n.c. Area scoperta condominiale di pertinenza	1/5 di 1671 mq - b.c.n.c.
Terreno Fg. n° 2, Mapp. n° 399	510 mq (compresa strada)

Tabella 1: Superfici rilevate



4) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Si è accertata, con esito positivo, la conformità tra i dati contenuti nell'Atto di pignoramento immobiliare sottoscritto [REDACTED] e lo stato attuale dei luoghi per l'immobile in oggetto. In *Figura 1* i beni sono localizzazioni in vista satellitare.

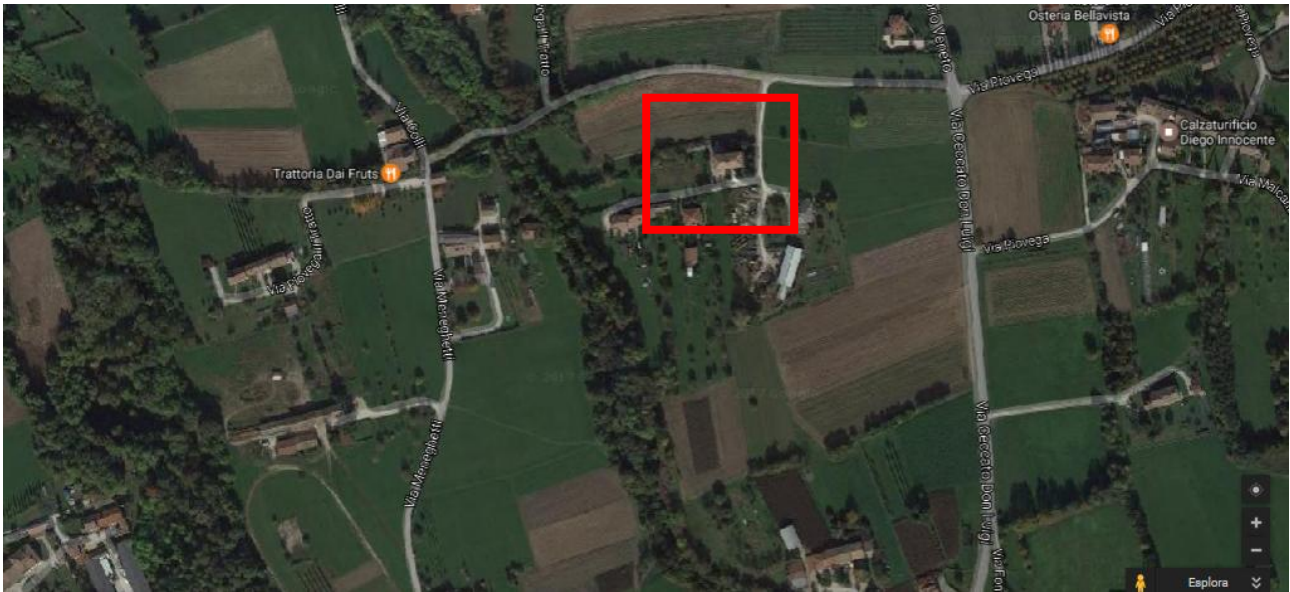


Figura 1: Localizzazione -vista satellitare

Descrizione:

gli immobili oggetto del pignoramento, sono sull'edificio plurifamiliare che si trova in:

Comune: Fonte (TV) – c.a.p. 31010

Via: Don Luigi Ceccato n° 53/1

L'immobile è censito al N.C.E.U:

Sez. unica, Foglio n° 2, Mapp. n° 400,

Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, di 6,5 vani, Piano Terra, R.C. € 637,82

Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, di 20 mq, R.C. € 44,42.

Al NCT: Foglio n° 2, Mapp. n° 399, semin. arbor., Cl. 2, Ha 0.05.10, R.D. € 4,48, R.A. € 2,37.

Nonché la quota indivisa di 1/5 (un quinto), b.c.n.c., area scoperta di pertinenza condominiale (1671 mq) facenti parte del fabbricato condominiale che insiste sul F. 2, Mapp. 400 del Comune di Fonte (TV) Via D.L. Ceccato n° 53.



Confini

L'immobile che insiste su F. 2 Mapp. 400 confina con i Mapp.li 317, strada, 307, 436, 399, 398, 397, 396, 903; l'immobile F. 2 Mapp. 399 confina con i Mapp.li 398, 400, 436, 435, 69, 334, 333, 466, 25, salvo altri più precisi e/o variati confini.

SERVITU' E ALTRI ONERI estratto da Atto di Compravendita Repertorio n° 30853, Raccolta n° 7500, trascritto a Treviso in data 09/06/2006, Notaio Dott. Massimo Stefani.

CLAUSOLE E GARANZIE

La vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti degli immobili suddetti, liberi da persone e cose, gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con tutte le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato e dall'inserimento del fabbricato stesso nell'ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, fognatura, di scarico etc.).

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti ed accettati dalla parte acquirente.

I dati sopra descritti sono stati verificati dalle seguenti visure catastali (**All. n° 03**) e ispezione ipotecaria (**All. n° 04**):

- ✓ **estratto di mappa**, del 29/08/2017
- ✓ **visura per soggetto**, del 29/08/2017
- ✓ **planimetrie sub 4, sub 6 sub**, del 29/08/2017
- ✓ **visura ipotecaria** del 29/08/2017, a [REDACTED] risulta il seguente elenco delle formalità di cui si allegano le note 1, 2, 3 riguardanti gli immobili della presente pratica. (**All. n° 04**):



SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI: TREVISO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 256402** del: **29/08/2017** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Cognome: **MIT** Nome: **VIOREL**
Richiedente: **80027950262**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		<u>Ordina per tipo nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2006 - Registro Particolare 16601 Registro Generale 28460 Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 30853/7500 del 18/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in FONTE (TV) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input checked="" type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2006 - Registro Particolare 7277 Registro Generale 28461 Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 30854/7501 del 18/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FONTE (TV) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2012 - Registro Particolare 15148 Registro Generale 20620 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 809 del 25/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FONTE (TV) Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 2: visura ipotecaria: elenco formalità

5) *Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.*
Non necessario.

6) *Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:*
Uso Residenziale.

7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati.*
I beni sono vendibili.

8) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*
Il bene è vendibile in due lotto.

Lotto di vendita LOTTO 1: abitazione, garage, aree scoperte di pertinenza.

Lotto di vendita LOTTO 2: terreno.

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

Il bene è pignorato nella sua totalità e appartiene per la quota di 1/2 a [REDACTED]

[REDACTED]



10) *Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

L'immobile alla data del sopralluogo 03/07/2017 è risultato libero.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (TV) in data 20/06/2017 in merito all'esistenza di atti privati di locazione (dall'anno di acquisto 2006 all'anno in corso 2017) ha dato esito negativo. La verifica presso la Polizia Locale del Comune di Fonte (TV) di comunicazioni, ai sensi dell'art.12 del D.L. n° 59 del 21/03/78 convertito in L. n°191 il 18/05/78, di "cessione fabbricato" (locazioni a titolo oneroso e/o vendita) ha dato come risultato la cessione n° 291/06 con motivazione "vendita" tra [REDACTED] (All. n° 06).

La verifica, ai sensi dell'art. 7 T.U. n° 286/1998, art. 8 L. n° 189/2002 "dichiarazione di ospitalità per cittadini extracomunitari", ha dato esito negativo.

11) *Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Si riporta l'Estratto della tavola grafica del Piano Interventi Vigente del Comune di Fonte (TV) dove si evidenzia che l'immobile ricade all'interno della zona ZEA "zona extra urbana agricola" definita dall'art 79 delle NTO del Comune di Fonte (TV).

Si è verifico che il bene pignorato ricade all'interno del vincolo di tipo ambientale –paesaggistico (D.lgs. 42/2004) definito dall'art 29 delle NTO del Comune di Fonte (TV). (All. n° 09).

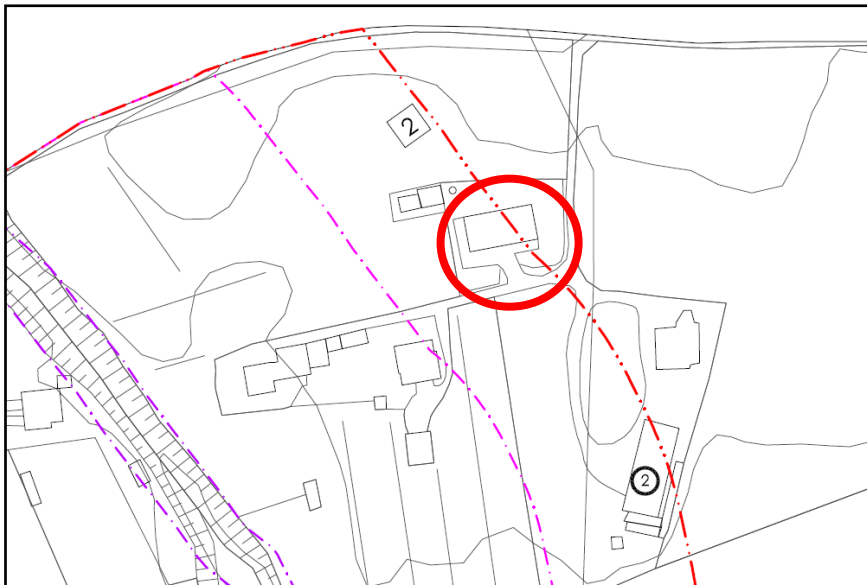

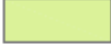



Figura 2: Estratto tavola grafica: Piano degli Interventi, Vigente - Comune di Fonte (TV)














Estratto legenda tavola grafica:

Sistema ambientale

	ZEA - Zone extra-urbane agricole	Art. 79
	TER - Tessuti extra-urbani di edificazione da sottoporre a riordino	Art. 80
	TES- Tessuti extra-urbani di edificazione con Impianto storico	Art. 80

Vincoli e rispetti

	Immobili protetti con grado di protezione	Artt. 43-4	
	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (n-numero scheda)	Art. 81	
	Immobili con vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 29	
	Credito edilizio	Art. 26	
	Zone di rispetto e di vincolo	① vincolo cimiteriale	Art. 31
		② rispetto stradale	Art. 32
		③ rispetto depuratori	Art. 36
		④ rispetto pozzi	Art. 38
		⑤ rispetto elettrodotti	Art. 33
		⑥ rispetto metanodotto	Art. 33
		⑦ rispetto allevamenti zootecnici intensivi	Art. 37
	Vincolo idraulico	Art. 35	
	Vincolo art. 41, L.R. 11/2004	Art. 35	
	Vincoli D.Lgs. 42/2004	1 vincolo monumentale	Art. 29
		2 vincolo paesaggistico	
	Cono visuale	Art. 51	
	Edificio di cui si prevede l'abbattimento	Art. 9	
	Allineamento	Art. 9	



In particolare l'immobile ricade nella zona ZEA/E “zona agricola ad elevata frammentazione agricola” – ambito n° 3 definita dall'art 78 delle NTO del Comune di Fonte (TV). (All. n° 09).

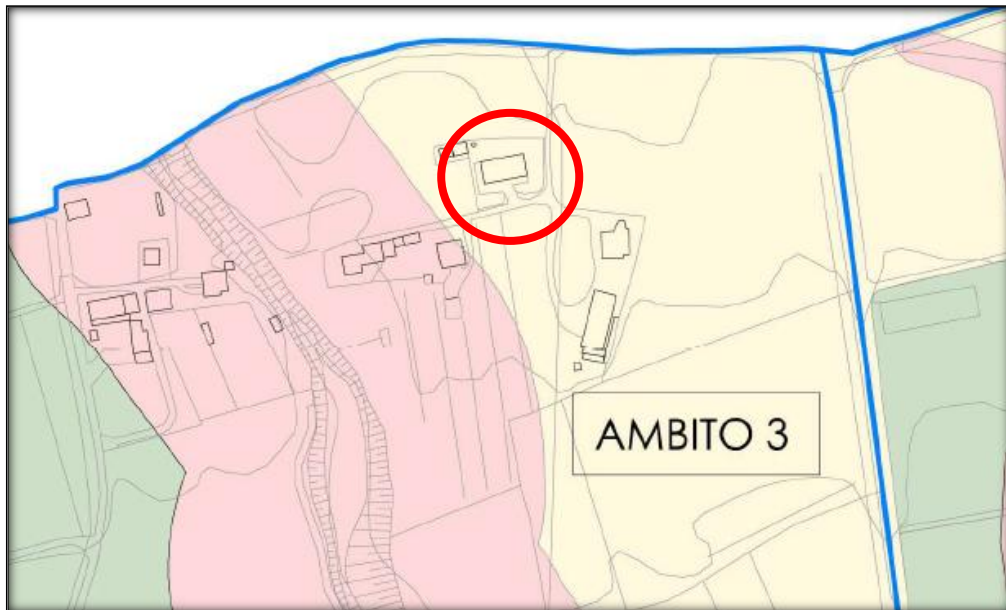

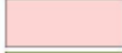







Figura 3: Estratto tavola grafica: Piano Interventi Vigente – Ambiti agricoli - Comune di Fonte (TV)

Estratto legenda tavola grafica:

	Perimetro ambiti agricoli (numero ambito)	Art. 78
	ZEA/A - Zona agricola ineditabile	Art. 78
	ZEA/B - Zona agricola di invariante ambientale	Art. 78
	ZEA/C - Zona agricola di invariante paesaggistica	Art. 78
	ZEA/D - Zona agricola di invariante agricolo-produttiva	Art. 78
	ZEA/E - Zona agricola ad elevata frammentazione insediativa	Art. 78
	Territorio urbano	-----

12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono presenti oneri o vincoli di natura condominiale se non le servitù derivanti dalla struttura condominiale del fabbricato in cui l'unità immobiliare si trova inserita.



13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto. I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI).

Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si è attenuta al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e *considerazioni soggettive*.

In particolare la sottoscritta si è avvalsa di dati ottenuti da vari manuali immobiliari, prontuari, siti internet e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona e dai contenuti della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone/fasce omogenee.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2
 Provincia: **TREVISO**
 Comune: **FRONTE**
 Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**
 Codice zona: **R1**
 Microzona: **0**
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	870	1050	L	3,6	4,6	L
Autorimesse	Normale	430	550	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	Ottimo	870	1050	L	3,6	4,6	L

Tabella 3: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.



Visti i valori minimi e massimi della Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. (stato conservativo ottimo/nuova costruzione), le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, si è formulato che per un edificio plurifamiliare con garage e area scoperta di pertinenza, **il più probabile valore di mercato al mq commerciale**, “unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili”, **è pari a 960,00 €/mq commerciale**. I coefficienti di ragguaglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno *standard* di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani. Per gli immobili in oggetto di stima si è calcolata una **superficie commerciale di 132,00 mq**, (si riportano i dettagli in Tabella 4 delle superfici ragguagliate per il calcolo della superficie commerciale). Visto il contesto e lo stato conservativo dell'immobile bisognevole di manutenzione ordinaria e straordinaria (riduzione minima del 10%), la tipologia edilizia, considerata la vetustà dell'immobile che è di 45 anni (riduzione del 27% secondo il calcolo previsto dall'art. 20 L. 392 del 27-7-1978), si è calcolato con tali riduzioni un valore al mq commerciale, pari a 605,00 €/mq commerciale.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Esterna Accessoria Abitazione (S.E.L.) [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	Ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, bagno ripostiglio	103,17		1,10	113,48
Piano Terra	Due Terrazzi		8,70	0,25*	2,18
Piano terra	Garage (Non collegato con vani principali)		20,00	0,50	10,00
Terreno	Area scoperta condominiale di pertinenza		1/5 di 1671 mq b.c.n.c.	0,1**	6,00
Totale					131,66 ~132,00
Terreno	Area scoperta Fg. n° 2, Mapp. n° 399		510 mq	1	510 mq

Tabella 4: superfici interne/esterne lorde e superfici ragguagliate (superfici commerciali)



* Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

** Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

**Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Si riassume di seguito in *Tabella 5* i valori dei lotti di vendita.

LOTTO DI VENDITA	DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	[€/mq]	€
LOTTO 1	Fg. 2 Mapp. 400 sub 4 e sub 6 (abitazione-garage aree scoperte di pertinenza)	132,00 [mq commerciali]	605,00	79,860,00
LOTTO 2	Fg. 2 Mapp. 399 (terreno)	510 mq	9,00	4590,00

Tabella 5: valori riassuntivi lotti di vendita

Considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria **si ritiene di effettuare una ulteriore riduzione del 20% (484,00 €/mq commerciale).**

LOTTO DI VENDITA	DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	[€/mq]	€
LOTTO 1	Fg. 2 Mapp. 400 sub 4 e sub 6 (abitazione-garage aree scoperte di pertinenza)	132,00 [mq commerciali]	484,00	63.888,00
LOTTO 2	Fg. 2 Mapp. 399 (terreno)	510 mq	9,00	4590,00

Tabella 6: valori riassuntivi lotti di vendita

Per il lotto di vendita **LOTTO 1**, detraendo la penalità per sanatoria di € 5082,00 si ottiene un valore di vendita di € 58806,00 approssimato a € 58.800,00.

LOTTO 1	Valore di vendita € 58.800,00 (Euro cinquantottomilaottocento/00).
----------------	--

LOTTO 2	Valore di vendita € 4590,00 (Euro quattromilacinquecentonovanta/00).
----------------	--



14) *Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.*

15) *Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Si è provveduto al deposito telematico entro i tempi dovuti.

16) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.*

Documentazione fotografica immobili pignorati (**All. n° 07**).

17) *Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa ai descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.*

Scheda di sintesi immobili pignorati (**All. n° 10**).

18) *Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.*

Non si sono verificati ostacoli all'eccesso dei beni pignorati.

19) *Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).*

In questa fase non è stato possibile redigere tale documento. Si provvederà a redigere l'APE quando il bene del LOTTO 1 sarà aggiudicato.

Fonte (TV), 31/08/2017

Il C.T.U.
Ing. Laura Sgarbossa

