

Studio Tecnico

Geom. Rafaele Gazzola

Via Belli, 33 31010 FONTE (TV)

Tel. 0423.949975 Fax 0423.949975

e-mail geom.gazzola.rafaele@gmail.com

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 214/2022

udienza 02/05/2024

G.E. Dott. Leonardo Bianco
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da :

[REDACTED]

p.iva

[REDACTED]

con sede in Napoli , via Santa Brigida n.39

Contro: **Esecutato n.1 e Esecutato n.2**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 18/03/2024

L'ausiliario del G.E.

Geom. Rafaele Gazzola



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso in data 30/04/2023 per la stima di beni immobili di proprietà del **ESECUTATO**, il sottoscritto Geom. Rafaele Gazzola con studio a FONTE in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 23/09/2023, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 26/02/2024 , dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 04/03/2024 viene effettuato il sopralluogo con custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene che i beni eseguiti siano divisibili in tre lotti in quanto trattasi di tre abitazioni , si evidenzia altresì che, catastalmente gli immobili sono già identificati con i rispettivi subalterni di pertinenza.

LOTTO n. 1 - Abitazione

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

catasto fabbricati – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 - sub.3

LOTTO n. 2 - Abitazione in corso di costruzione

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

catasto fabbricati – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1

LOTTO n. 3 - Abitazione divisa in due appartamenti

Comune di Resana , via Fratta civ.39 (appartamento piano terra)

catasto fabbricati – Foglio 7 Sez. A mapp. n. 201 sub.7

Comune di Resana , via Fratta civ.41 (appartamento piano primo)

catasto fabbricati – Foglio 7 Sez. A mapp. n. 201 sub.8

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO n. 1 - Abitazione

per la quota della **piena proprietà eseguito 1**

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

in visura catastale l'immobile risulta intesto ex coniuge eseguito 1

LOTTO n. 2 - Abitazione in corso di costruzione

per la quota della **piena proprietà eseguito 2**

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat F/3



LOTTO n. 3 - Abitazione divisa in due appartamenti

per la quota della **nuda proprietà esecuto 1**

Comune di Resana , via Fratta civ.39 (appartamento piano terra)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat A/2 cons. 5 vani rendita 400,25€

per la quota della **piena proprietà esecuto 2**

Comune di Resana , via Fratta civ.41 (appartamento piano primo)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28€

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

I lotti di cui alla presente insistono su mappali limitrofi sono identificati al catasto terreni con i Mn.853-854-201 che comprendente le unità immobiliari oggetto di stima, confinano a Nord con Via Fratta , ad Est e con il mappale 672 , a Sud con il mappale 867 , a Ovest con Via Fratta, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come derivanti dagli atti di provenienza.

- **Verbale Separazione Consensuale** del 18/01/2019 rep. 8452 TRIBUNALE TREVISO **Repertorio n. 8452.**
- **Atto di Divisione** del 01/08/2013 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) **Repertorio n. 132201.**
- **Atto Costituzione Diretti Reali Usufrutto** del 20/12/2016 Pubblico ufficiale MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) **Repertorio n. 138677.**
- **Atto Compravendita** del 18/01/2006 Pubblico ufficiale MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) **Repertorio n. 110618.**

Si allega alla presente relazione atto di provenienza, (**allegato 2**).



DITTA INTESTATARIA

LOTTO n. 1 - Abitazione

per la quota della **piena proprietà esecutato 1**

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

in visura catastale l'immobile risulta intesto ex coniuge esecutato 1

LOTTO n. 2 - Abitazione in corso di costruzione

per la quota della **piena proprietà esecutato 2**

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat F/3

LOTTO n. 3 - Abitazione divisa in due appartamenti

per la quota della **nuda proprietà esecutato 1**

Comune di Resana , via Fratta civ.39 (appartamento piano terra)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat A/2 cons. 5 vani rendita 400,25€

per la quota della **piena proprietà esecutato 2**

Comune di Resana , via Fratta civ.41 (appartamento piano primo)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28€

Si allega alla presente relazione atto di provenienza, (**allegato 2**).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile del Notaio Maria Landolfo di Napoli del 29/08/2022 e dalle visure ipocatastali , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Treviso il del 20/05/2014 rep.12818 con atto notarile pubblico del Notaio Maffei Nicola del 15/05/2014 rep. nn. 133661/35676, gravante sugli immobili in oggetto;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Treviso il 07/05/2019 ai nn. 16837 al n.part. 2640 atto Tribunale di Treviso ;

- **Verbale di Pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 14/06/2022 ai nn.22821 al n. part. 16089 atto dell Uff. Giud. Preso il Tribunale di Treviso del 14/05/2022 rep. n.2784 a Favore di [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO n. 1 - Abitazione

per la quota della **piena proprietà esecutato 1**

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

in visura catastale l'immobile risulta intesto ex coniuge esecutato 1

LOTTO n. 2 - Abitazione in corso di costruzione

per la quota della **piena proprietà esecutato 2**

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat F/3

LOTTO n. 3 - Abitazione divisa in due appartamenti

per la quota della **nuda proprietà esecutato 1**

Comune di Resana , via Fratta civ.39 (appartamento piano terra)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat A/2 cons. 5 vani rendita 400,25€



per la quota della **piena proprietà esecutato 2**

Comune di Resana , via Fratta civ.41 (appartamento piano primo)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28

Si allega alla presente relazione, certificazione ipotecario speciale, atto di pignoramento immobiliare (**allegato 3**).

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.214/2022 vi è il seguente intervenuto:

- [REDACTED] con sede in siena Piazza Salimbeni n.3
p.Iva [REDACTED] con atto del 27/12/2023 depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso intervengono contro **Esecutato 1**

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente sono ubicato a ovest del Comune di Resana distante circa 1 km dal centro, in un contesto agricolo dove sono state edificate le 3 abitazioni

LOTTO n. 1 - Abitazione bifamiliare

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

Descrizione generale

Il lotto individua un abitazione di tipo bifamiliare con uno stile moderno con annessa autorimessa e con un ampio giardino esclusivo, in comune di Resana in via Fratta 37/A .

La costruzione dell'abitazione è iniziata nel 2007 , il fabbricato ha una pianta rettangolare si sviluppa su due piani , è costituita da una struttura a telaio con tamponamenti in muratura e cappotto termico esterno , solai in latero cemento e tetto mansardato con travi



in legno con manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in rame.

Abitazione è suddivisa al piano terra la zona giorno con annessi locali accessori al piano primo la zona notte.

L'area scoperta del lotto n.1 risulta recintata si accede dalla strada dal lato nord si attraversano i cancelli d'ingresso carraio e pedonale e si percorre il vialetto fino a ridosso dell'ingresso dell'abitazione, quindi l'ingresso (6,15mq) , alla destra i locali di servizio bagno giorno (7,75mq) e la lavanderia (3,70mq) a seguire il garage doppio (32,25mq), ritornando all'ingresso alla sinistra un piccolo studio/guardaroba (8,30mq) e la centrale termica (5,95mq), di fronte all'ingresso l'ampio soggiorno (33,60mq) che dal sul portico a sud (19,64mq), alla destra del soggiorno l'ampia cucina (41,75mq) esposta a sud con vetrate che da sul portico (9,10mq) e sul giardino esclusivo (1711mq).

Dal soggiorno si accede alla scala a vista che ci porta nella zona notte qui si percorre corridoi che comunica con tutti gli ambienti a destra (4,86mq), attraversando il corridoio a sinistra il sottotetto finestrato (26,70mq) a destra il terrazzo (23,40mq) che guarda a nord, a seguire a destra la camera dei ragazzi (13,10mq) e il bagno (5,75mq) , in fondo al corridoio la camera padronale (15,80mq) con guardaroba (12,70mq) e il bagno (10,80mq).

Descrizione delle finiture

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile, si rileva un buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture recenti e moderne, con pavimenti in tavole di legno spazzolato in cucina e nel soggiorno e in tutto il reparto notte del piano primo , la scala interna è con una struttura portante in ferro e gradini in legno con parapetto in vetro, i pavimenti dei locali di servizio bagni, lavanderia, centrale termica e il garage sono pavimentati con piastrelle in gress di grandi dimensioni e di colore chiaro, tutte le pareti interne sono intonacate e colorate al civile , nel soggiorno una porzione della parete della angolo TV è stata rivestita in legno mentre la parete della scala in mattoni faccia vista .

Dall'esterno abitazione è finita con rasatura esterna del cappotto termico , manca la finitura finale dell'intonaco colorato, i serramenti esterni in legno/alluminio di colore bianco con tende oscuranti esterne , i pavimenti esterni sono in piastrelle di gress di colore chiaro. I bagni sono completi dei sanitari, lavabo, water, bidet e vasca da bagno .

L'impianto di riscaldamento della casa da riscaldamento a pavimento con caldaia a condensazione integrato con impianto termico solare, abitazione è dotata d'impianto aria condizionata nei vari ambienti e impianto d'allarme.

La planimetria catastale individua correttamente tutti gli ambienti.



2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto n.1 sono nel complesso in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture recenti e moderne. Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione per della infiltrazioni e muffe. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza. La pareti esterni sono carenti nel intonachino colorato di finitura.

3) IMPIANTI

Abitazione è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con caldaia a gas metano ;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario autonomo;
- impianto elettrico;
- impianto aria condizionata;
- impianto d'allarme;

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 853 sub. 2 - 3		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione piano terra (7,44x14,77)-(3,63x2,75)+(4,47x5,38)- (0,90x1,51)+(6,24x3,18) =	142,43 m² x 1,00	142,43 m²
Portici piano terra (3,63x2,75)+(6,94x2,83)+(9,27x1,00) =	38,89 m² x 0,25	9,72 m²



Abitazione piano primo (7,79x5,38)+(1,56x2,87)+(9,27x9,39) =	133,42 m ² x 1,00	133,42 m ²
Terrazzo piano primo (4,35x5,38) =	23,40 m ² x 0,25	5,85 m ²
Garage (sub.3) (6,08x6,24)=	37,93 m ² x 0,50	18,96 m ²
Totale		310,38 m²

LOTTO n. 2 - Abitazione bifamiliare

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat. F/3

Descrizione generale

Il lotto individua un abitazione di tipo bifamiliare con uno stile moderno con annessa autorimessa e con un ampio giardino esclusivo, in comune di Resana in via Fratta 37/B .

La costruzione dell'abitazione è iniziata nel 2007 , il fabbricato ha una pianta rettangolare si sviluppa su due piani , è costituita da una struttura a telaio con tamponamenti in muratura e cappotto termico esterno , solai in latero cemento e tetto mansardato con travi in legno con manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in rame.

Abitazione è suddivisa come da progetto al piano terra la zona giorno con annessi locali accessori al piano primo la zona notte.

Il lotto n.2 ha un area scoperta di pertinenza esclusiva (2079mq) e vi si accede dalla strada via fratta dal lato nord , abitazione allo stato attuale è in corso di costruzione lo stato avanzamento dei lavori è definito “grezzo avanzato”, sono stati realizzati i divisori interni che definiscono le varie stanze e destinazioni come da progetto , al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte, quindi l'ingresso (6,15mq) , alla destra i locali di servizio bagno giorno (7,75mq) e la lavanderia (3,70mq) a seguire il garage doppio (32,25mq), ritornando all'ingresso alla sinistra un piccolo studio/guardaroba (8,30mq) e la centrale termica (5,95mq), di fronte all'ingresso l'ampio soggiorno (33,60mq) che dal sul portico a sud (19,64mq), alla destra del soggiorno l'ampia cucina (41,75mq) esposta a sud con vetrate che da sul portico (9,10mq) e sul giardino esclusivo (1711mq).

Dalla zona giorno si accede alla scala interna che ci porta nella zona notte qui si percorre corridoio che comunica con tutti gli ambienti a destra (4,86mq), attraversando il corridoio



a sinistra il sottotetto finestrato (26,70mq) a destra il terrazzo (23,40mq) che guarda a nord, a seguire a destra la camera dei ragazzi (13,10mq) e il bagno (5,75mq) , infondo al corridoio la camera padronale (15,80mq) con guardaroba (12,70mq) e il bagno (10,80mq).

Descrizione delle finiture

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile, si rileva che il fabbricato è allo stato di “grezzo avanzato” sono state ultimate le parti strutturale e parte delle finiture esterne (capotto e davanzali esterni), mancano i serramenti esterni interni, intonaci interni , impianti meccanici , massetti pavimenti e rivestimenti interni ed esterni, mancano la finiture esterne dell’intonaco.

La planimetria catastale individua un immobile in corso di definizione.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto n.2 è in corso di costruzione lo stato avanzamento dei lavori è definito “grezzo avanzato”.

3) IMPIANTI

Abitazione è priva d’impianti.

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 854 sub. 1		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.



Abitazione piano terra (7,44x14,77)-(3,63x2,75)+(4,47x5,38)- (0,90x1,51)+(6,24x3,18) =	142,43 m ² x 1,00	142,43 m ²
Portici piano terra (3,63x2,75)+(6,94x2,83)+(9,27x1,00) =	38,89 m ² x 0,25	9,72 m ²
Abitazione piano primo (7,79x5,38)+(1,56x2,87)+(9,27x9,39) =	133,42 m ² x 1,00	133,42 m ²
Terrazzo piano primo (4,35x5,38) =	23,40 m ² x 0,25	5,85 m ²
Garage (sub.3) (6,08x6,24)=	37,93 m ² x 0,50	18,96 m ²
Totale		310,38 m²

LOTTO n. 3 - Abitazione suddivisa in due appartamenti

Comune di Resana , via Fratta civ.39 / 41

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat. A/2 cons. 5,0 vani rendita 400,25€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat. A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28€

Descrizione generale

Il lotto individua un abitazione di tipo unifamiliare di due piani con tetto a 4 falde con giardino esclusivo, in comune di Resana in via Fratta n.39 e 41 .

La costruzione dell'abitazione è iniziata nel 1971 , il fabbricato è stata oggetto negli anni di vari interventi di ristrutturazione e trasformazione , ha una pianta rettangolare si sviluppa su due piani , è costituita da una struttura a muratura portante con tamponamenti in muratura , solai in latero cemento e tetto in cemento con soffitta morta alveolare con manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in rame.

Abitazione è stata suddivisa in due abitazioni ed è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria nel 1991 , al piano terra abitazione mn.201 sub.7 e al piano primo abitazione mn.201 sub.8, un successivo intervento del 2012 prevedeva la fusione in unica abitazione e l'ampliamento della stessa , l'intervento è stato realizzato in parte.

E' stato realizzato l'ampliamento a sud con la costruzione del porticato mentre a nord l'ampliamento per la costruzione del garage è in corso di costruzione risultano realizzate le fondazioni, i lavori interni di fusione in unica abitazione , allo stato attuale sono sospesi, è stato il piano terra , mentre il piano non stato oggetto d' interventi edilizi.

L'area scoperta del lotto n.3 risulta recintata si accede dalla strada via Fratta dal lato



nord/ovest, attraverso i cancelli d'ingresso carraio e pedonale e si percorre il vialetto fino a ridosso dell'ingresso dell'abitazione, dal portoncino si entra nell'abitazione al piano terra sub.7 l'ingresso (14,00mq) , alla destra il soggiorno (18,00mq) e la cucina (18,00mq), a sud della cucina e del soggiorno il portico (31,45mq) ritornando all'ingresso a sinistra la camera padronale (18,00mq) a seguire i locali di servizio lavanderia (4,97mq) e il bagno (10,00mq). Per accedere all'appartamento al piano primo sub.8 si deve accedere dallo stesso portoncino d'ingresso dell'appartamento al piano terra, si traversa il soggiorno e quindi si sale attraverso il vano scala che porta all'appartamento al primo al sub. 8 , al piano primo il corridoio (14,55mq) mette in comunicazione i vari locali a sinistra una stanza (18,00mq) a seguire la camera (18,00mq), a destra il bagno (4,97mq) e il cucinino (10,00mq) a seguire il soggiorno (18,00mq), di fronte al corridoio centrale il terrazzo posto sul lato ovest del fabbricato (12,80mq).

Descrizione delle finiture

Per quanto concerne le caratteristiche di manutenzione e finitura dell'immobile, si rileva l'appartamento al piano terra si presenta con finiture recenti a seguito dell'intervento del 2012 , si evidenzia un buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture recenti e moderne, con pavimenti in legno nel soggiorno e nella camera mentre nella cucina nel bagno e lavanderia ci sono piastrelle in gress di grandi dimensioni e di colore chiaro, tutte le pareti interne sono intonacate e colorate al civile, i serramenti esterni al piano terra sono in legno con vetro camera di recente fattura, esternamente i marciapiedi e il portico sono privi di pavimenti. Il bagno è completo dei sanitari, lavabo, water, bidet e piatto doccia .

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento piano terra è a pavimento con caldaia a condensazione a gas metano , abitazione è dotata d'impianto aria condizionata e impianto fotovoltaico e impianto d'allarme, la scala interna è rivestita in marmo.

L'appartamento al piano primo sub.8 evidenzia un discreto stato di manutenzione con finiture dell'epoca di costruzione anni '70, tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica di piccolo formato di colore chiaro, tutte le pareti interne sono intonacate e colorate al civile. Il bagno è completo dei sanitari, lavabo, water, bidet e vasca da bagno. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento piano primo con caldaia a gas metano e radiatori. Esternamente l'abitazione è finita con rasatura di colore chiaro , manca la finitura finale dell'intonaco colorato, con serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle esterne.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto n.3 sono nel complesso in discreto stato di manutenzione.



Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione, gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza. La pareti esterni sono carenti di finitura.

3) IMPIANTI

Abitazione è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con caldaia a gas metano ;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario autonomo;
- impianto elettrico;
- impianto aria condizionata;
- impianto d'allarme;

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 201 sub. 7 (appartamento piano terra)		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione piano terra (12,80x9,25)-(2,95x2,80)=	110,14 m ² x 1,00	110,14 m ²
Vano scala (2,95x2,80)=	8,26 m ² x 0,50	4,13 m ²
Portico piano terra (3,40x9,25) =	31,45 m ² x 0,25	7,86 m ²
Totale		122,13 m²



catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 201 sub. 8 (appartamento piano primo)		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione piano primo (12,80x9,25)-(2,95x2,80)=	110,14 m ² x 1,00	110,14 m ²
Vano scala (2,95x2,80)=	8,26 m ² x 0,50	4,13 m ²
Terrazzo piano primo (12,80x1,00) =	12,80 m ² x 0,25	3,20 m ²
Totale		117,47 m²

**ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O
SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

LOTTO n. 1 - Abitazione bifamiliare

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è occupato dalla ex coniuge e figli di esecutato n.1 che con sentenza di separazione consensuale rep.8452 del 21/11/2018 l'immobile è stato trasferita la piena proprietà all'ex coniuge di esecutato n.1

- con verbale di separazione consensuale del 18/01/2019, omologato dal Tribunale con decreto del 22/01/2019, esecutato n.1 ha trasferito a ex coniuge la piena proprietà dell'abitazione sita in Resana, Via Fratte;
- con riferimento a tale negozio di trasferimento, è stata eseguita la voltura catastale, ma non è stata eseguita la trascrizione nei pubblici registri immobiliari;
- [REDACTED], creditrice di esecutato n.1, ha pignorato la predetta abitazione in capo all'[REDACTED] in data 03/05/2022, trascrivendo il pignoramento in data 13/06/2022;
- iniziata la procedura esecutiva n. 214/2022 RGE, ex coniuge di esecutato n.1 ha proposto opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. deducendo di avere acquistato l'immobile pignorato con atto anteriore al pignoramento dell'immobile stesso in capo all'esecutato n.1;
- [REDACTED] si è costituita e ha resistito all'opposizione, richiamando i principi generali in materia di trascrizione, dettati dagli artt. 2644 e 2914 c.c.

Il Giudice Dott. Leonardo Bianco con data 18/04/2023 a scioglimento delle riserva assunta



ha osservato che :

- l'opposizione dell'ex coniuge di esecutato n.1 è infondata, perché, per pacifica ammissione della ricorrente, il negozio di trasferimento dell'immobile dall'esecutato n.1 alla ex coniuge non è stato trascritto nei pubblici registri immobiliari, sicché esso non produce alcun effetto nei confronti dei terzi;
- correttamente [REDACTED], creditore di esecutato n.1, ha pignorato l'immobile in capo all'esecutato n.1, il quale risultava e tuttora risulta proprietario del bene dai pubblici registri immobiliari;
- il trasferimento dell'immobile dall'esecutato n.1 alla ex coniuge , in quanto non trascritto, non produce effetto nei confronti dei creditori dell'esecutato n.1, tra i quali [REDACTED] (art. 2644 c.c.);
- Il pignoramento eseguito da [REDACTED] ai sensi dell'art. 2914 n. 1 c.c. gli atti di alienazione di beni immobili, benché anteriori al pignoramento, non hanno effetto nei confronti del creditore pignorante e dei creditori intervenuti, se trascritti successivamente al pignoramento o non trascritti;
- La sentenza del 18/04/2023 il G.E. Dott. Leonardo Bianco respinge la richiesta di sospensione dell'esecuzione.
- dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto opponibile alla procedura .

LOTTO n. 2 - Abitazione bifamiliare in corso di costruzione

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat. F/3

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è libero da cose persone e dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto opponibile alla procedura .



LOTTO n. 3 - Abitazione suddivisa in due appartamenti

Comune di Resana , via Fratta civ.41 e civ.39

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat. A/2 cons. 5,0 vani rendita 400,25€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat. A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28€

L'immobile oggetto dell'esecuzione mn.201 sub.7 appartamento al piano terra civ.39 è occupato dei genitori esecuto n.1 e n.2 in quanto titolari del diritto di usufrutto.

L'immobile oggetto dell'esecuzione mn.201 sub.8 appartamento al piano primo civ.41 è occupato da esecuto n.1. Dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto opponibile alla procedura.

Si allega alla presente relazione comunicazione agenzia delle entrate (**allegato 4**).

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTO n. 1 - Abitazione bifamiliare

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.

LOTTO n. 2 - Abitazione bifamiliare in corso di costruzione

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat. F/3

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.



LOTTO n. 3 - Abitazione suddivisa in due appartamenti

Comune di Resana , via Fratta civ.41 e civ.39

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat. A/2 cons. 5,0 vani rendita 400,25€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat. A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28€

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

LOTTO n. 1 - Abitazione bifamiliare

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Resana il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n.6586 del 30/06/2007 ;
- Permesso di Costruire n.6586/I-7015 del 22/09/2010 ;
- Permesso di Costruire n.6586/I-7015 del 20/06/2016 ;
- SCIA prot.5753 del 04/06/2014 ;
- Domanda di Agibilità 2016 prot. 7520 del 26/07/2016 ;

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Su base dei grafici autorizzati delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Resana.



LOTTO n. 2 - Abitazione bifamiliare in corso di costruzione

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat. F/3

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Resana il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n.6586 del 30/06/2007 ;
- Permesso di Costruire n.6586/I-7015 del 22/09/2010 ;
- Permesso di Costruire n.6586/I-7015 del 20/06/2016 ;
- SCIA prot.5753 del 04/06/2014 ;

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Su base dei grafici autorizzati delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Resana.

Si dovrà chiedere un rinnovo delle autorizzazioni edilizie per completare i lavori, l'immobile dovrà essere accatastato e ultimati lavori si dovrà chiedere l'agibilità.

LOTTO n. 3 - Abitazione suddivisa in due appartamenti

Comune di Resana , via Fratta civ.41 e civ.39

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat. A/2 cons. 5,0 vani rendita 400,25€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat. A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28€

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Resana il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n.1887 del 23/06/1971 ;
- Concessione in Sanatoria n.7/A del 12/12/1991 ;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.6362 del 20/02/2007 ;
- Agibilità prot. 8277 del 20/06/2007 ;



- Permesso di Costruire n.6586/C-7015 del 13/11/2012 (ampliamento e conservazione abitazione da demolire);
- Permesso di Costruire n.6586/L-7015 del 13/09/2016 (per completamento lavori);

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Su base dei grafici autorizzati delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato non è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Resana, Abitazione in oggetto è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione con ampliamento e conservazione dell'abitazione da demolire , detta demolizione era prevista in sede di rilascio del permesso di costruire delle abitazioni bifamiliari (lotto n1. e n.2), successivamente con intervento della L.R. 13/2011 (anche detta piano casa) si potuto intervenire con un recupero del fabbricato e ampliare abitazione, con il Permesso di Costruire n.6586/C-7015 del 13/11/2012 , i lavori previsti nel autorizzazione sono stati realizzati in parte, l'intervento prevedeva di unificare i due appartamenti in unica abitazione e costruire in ampliamento un garage sul lato nord e un porticato sul lato sud dell'abitazione.

Dal sopralluogo è emerso che abitazione è stata in parte ristrutturata ma l'intervento non è stato completato, è stato realizzato il porticato a sud , mentre il garage sul lato nord non è stato realizzato, l'appartamento al piano primo è rimasto invariato, mentre al piano terra sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno rinnovato l'appartamento e le finiture, di fatto l'abitazione è suddivisa in due appartamenti e per accedere al appartamento al piano primo si deve attraversare il soggiorno dell'appartamento al piano terra. Le planimetrie catastali riportano la situazione del fabbricato ante intervento di ristrutturazione. Si dovrà chiedere un rinnovo delle autorizzazioni edilizie per completare i lavori e chiedere il rilascio di una nuova agibilità, dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali allo stato di fatto.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 5** alla presente relazione)



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Resana classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in **Zona E.b – agricole periurbane e intercluse** definita dal Art.104 e 106 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.

Art. 104 – Disposizioni generali per il territorio agricolo

1. Il territorio agricolo è destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.
2. Il territorio agricolo è così articolato:
 - a) **Zona E.a) agricole ad elevata frammentazione fondiaria** con prevalente utilizzazione agricolo produttiva;
 - b) **Zona E.b) agricole periurbane e intercluse**, nelle quali l'attività agricola viene svolta a ridosso dei centri abitati e che svolge un ruolo di cuscinetto tra i margini urbani, l'attività agricola produttiva, i frammenti del paesaggio storico e le aree aperte residuali.
 - c) **Zona E.c) agricole integre e di pregio** comprese entro i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio individuati dal PAT;

Art. 106 – zone Eb agricole periurbane e intercluse

1. Le zone agricole periurbane e intercluse sono costituite dagli ambiti posti tra i margini della città consolidata ed il territorio rurale, con funzione di ammortizzazione e transizione per la ridefinizione paesaggistica dei margini urbani, la salvaguardia ecologica e ambientale e la sicurezza idraulica delle aree urbane e la protezione dei caratteri rurali, garantendo nel contempo l'esercizio non conflittuale delle attività agricole rispetto alla residenzialità.
2. Gli interventi sono diretti al rafforzamento e alla riconnessione di parti discontinue della Rete Ecologica, alla valorizzazione del paesaggio rurale, alla promozione della presenza delle aziende agricole multifunzionali orientate ad un uso ambientalmente sostenibile del territorio rurale, favorendo l'agricoltura di prossimità e la fruizione a scopo ricreativo, didattico-culturale e sociale delle aree periurbane.
3. Nelle zone agricole periurbane e intercluse sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 104, con le seguenti esclusioni:
 - a) Nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
 - b) Ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi esistenti;
 - c) Nuovi allevamenti zootecnici non intensivi (sono ammessi i piccoli allevamenti ad uso familiare);
 - d) Ampliamento di allevamenti zootecnici non intensivi esistenti;
 - e) Nuove strutture agricole produttive o ampliamento di quelle esistenti per una superficie maggiore di 500 mq;
 - f) Nuove serre fisse o ampliamento oltre il 20% di quelle esistenti;
 - g) Impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e per la produzione di biometano;
 - h) Impianti per la produzione di energia termica alimentati da biomasse con capacità superiore a 249 Kw;
 - i) Impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 6** alla presente relazione)



PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

LOTTO n. 1 - Abitazione bifamiliare

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- **Verbale Separazione Consensuale** del 18/01/2019 rep. 8452 TRIBUNALE TREVISO Repertorio n. 8452.
- **Atto di Divisione** del 01/08/2013 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) Repertorio n. 132201.
- **Atto Compravendita** del 18/01/2006 Pubblico ufficiale MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) Repertorio n. 110618.

LOTTO n. 2 - Abitazione bifamiliare in corso di costruzione

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat. F/3

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- **Atto di Divisione** del 01/08/2013 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) Repertorio n. 132201.
- **Atto Compravendita** del 18/01/2006 Pubblico ufficiale MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) Repertorio n. 110618.

LOTTO n. 3 - Abitazione suddivisa in due appartamenti

Comune di Resana , via Fratta civ.41 e civ.39

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat. A/2 cons. 5,0 vani rendita 400,25€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat. A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28€

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni



al ventennio:

- **Atto Costituzione Diretti Reali Usufrutto** del 20/12/2016 Pubblico ufficiale MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) **Repertorio n. 138677.**
- **Atto di Divisione** del 01/08/2013 Notaio MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) **Repertorio n. 132201.**
- **Atto Compravendita** del 29/06/2006 Pubblico ufficiale MAFFEI NICOLA Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD) **Repertorio n. 113003.**
- **Decreto di Trasferimento** del 08/04/2003 Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso sede Treviso (TV) **Repertorio n. 2041.**

(si allegano certificazione notarile e atto notarile **allegato 2** alla presente relazione)

VALORE ATTUALE DEI LOTTI

Criteri generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari.

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova



costruzione di analoghe dimensioni.

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.

Calcolo dell'usufrutto vitalizio

Considerato che l'usufrutto vitalizio dura per tutta la vita dell'usufruttuario il suo valore è tanto più basso quanto più alta è l'età di chi gode di tale diritto.

Per effettuare il calcolo occorre prendere in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti) e verificare l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà dell'immobile preso in considerazione. Il coefficiente si desume dalla tabella allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 con riferimento all'attuale tasso di interesse legale dello 0,3% (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2017 – in G.U. n. 292 del 15.12.2017 – in vigore dal 1° gennaio 2018).



LOTTO n. 1 - Abitazione bifamiliare

Comune di Resana , via Fratta civ.37/A

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.2 cat. A/7 cons. 10 vani rendita 929,62€

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 853 sub.3 cat. C/6 cons. 32mq rendita 94,20€

catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 853 sub. 2-3		
Sup. commerciale	Euro al mq	Valore di mercato
310,38	€ 1.500,00	€ 465.570,00
Valore di Mercato intera proprietà		€ 465.570,00

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne e opere di pittura	-€ 2.500,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 1.500,00
Manutenzione pareti esterne e opere di pittura	-€ 8.500,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 500,00
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	-€ 500,00
	-€ 13.500,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 452.070,00

LOTTO 1 - VALORE DI BASE	€ 452.070,00
abbattimento 15% per vendita forzata	-€ 67.810,50
VALORE BASE	€ 384.259,50

che si arrotonda a € 384.000,00 (trecentottantaquattromila/00)



LOTTO n. 2 - Abitazione bifamiliare in corso di costruzione

Comune di Resana , via Fratta civ.37/B

1) DESCRIZIONI DEI BENI

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 854 sub.1 cat. F/3

catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 854 sub. 1			
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Stato avanzamento dei lavori	Valore di mercato
310,38	€ 1.500,00	50,00%	€ 232.785,00
Valore di Mercato			€ 232.785,00

LOTTO 2 - VALORE DI BASE	€ 232.785,00
abbattimento 15% per vendita forzata	<u>-€ 34.917,75</u>
VALORE BASE	€ 197.867,25

che si arrotonda a € 198.000,00 (centonovantottomila/00)



LOTTO n. 3 - Abitazione suddivisa in due appartamenti

per la quota della **nuda proprietà esecuto 1**

Comune di Resana , via Fratta civ.39 (appartamento piano terra)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.7 cat A/2 cons. 5 vani rendita 400,25€

catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 201 sub. 7				
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Indice di vetusta	Stato avanzamento dei lavori	Valore di mercato
122,13	€ 1.500,00	70,00%	85,00%	€ 109.001,02

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne e opere di pittura	-€ 1.000,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 1.000,00
Spese tecniche	-€ 3.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 500,00
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	-€ 500,00
	-€ 6.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 103.001,03

Calcolo dell'usufrutto vitalizio e <u>nuda proprietà</u>			
Valore di mercato del intera proprietà	Eta' usufruttuario da 67 a 69 % Usufrutto	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
€ 103.001,03	42,75%	€ 44.032,94	€ 58.968,09



per la quota della **piena proprietà esecutato 2**

Comune di Resana , via Fratta civ.41 (appartamento piano primo)

CEU – Foglio 7 Sez. A Mn. 201 sub.8 cat A/2 cons. 5,5 vani rendita 440,28

catasto fabbricati – foglio 7 sez.A Mn. 201 sub. 8				
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Indice di vetusta	Stato avanzamento dei lavori	Valore di mercato
117,41	€ 1.500,00	70,00%	75,00%	€ 92.460,37

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne e opere di pittura	-€ 1.000,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 1.000,00
Spese tecniche	-€ 3.000,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 500,00
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	-€ 500,00
	-€ 6.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 86.460,38

LOTTO 3	
nuda proprietà esecutato 1 - Mn. 201 sub. 7	€ 58.968,09
piena proprietà esecutato 2 - Mn. 201 sub. 8	€ 86.460,38
LOTTO 2 - VALORE DI BASE	€ 145.428,46
abbattimento 15% per vendita forzata	<u>-€ 21.814,27</u>
VALORE BASE	€ 123.614,19

che si arrotonda a € 123.000,00 (centonovantemila/00)



Allegati:

- | | |
|-------------------|--|
| Allegato 1 | Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ; |
| Allegato 2 | Atto di provenienza ; |
| Allegato 3 | Certificazione ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare ; |
| Allegato 4 | Lettera Agenzia entrate, valori Omi, stato famiglia ; |
| Allegato 5 | Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati ; |
| Allegato 6 | Estratto PI e Norme Tecniche Operative ; |
| Allegato 7 | Documentazione fotografica dei beni ; |
| Allegato 8 | Scheda sintetica ; |
| Allegato 9 | cd-rom elaborato peritale con allegati ; |

Fonte, il 18/03/2024

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

