

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa **Alessandra Burra**

Udienza **13/09/2017**

Nella causa di esecuzione n. **383/2013 R.G.E.**

promossa da:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP con
sede in Orsago (TV) in via Garibaldi 46, rappresen-
tata e difesa dagli avv.ti !

(..... e

Con l'intervento

della **BANCA POPOLARE DI CIVIDALE s.c.p.a.** con sede
in Cividale del friuli, rappresentata e difesa
dall'avv.to A

(.....)

CONTRO

ESECUTATA

PERIZIA DI STIMA

INDICE

incarico	pag.	2
svolgimento delle indagini	pag.	3
ubicazione ed accessibilità	pag.	4
descrizione catastale	pag.	4

causa n. 383/2013 R.G.E.: **BANCA DELLA MARCA** Credito Cooperativo soc.coop/ ESECUTATA
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via D. Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920050 - cell. 347-4540766 - e-mail: ghirardopatrizio@email.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



confini	pag. 7
proprietà	pag. 7
provenienza	pag. 8
disponibilità	pag. 9
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 9
classificazione urbanistica	pag. 10
descrizione generale del lotto	pag. 11
divisibilità	pag. 12
descrizione abitazione originaria Lotto 1	pag. 15
descrizione ampliamento Lotto 2	pag. 18
Descrizione annesso-magazzino Lotto 2	pag. 21
regolarità edilizia	pag. 23
accertamento di conformità catastale	pag. 25
classificazione energetica	pag. 25
criteri di valutazione	pag. 26
stima del più probabile valore di mercato	pag. 26
stima del valore di vendita forzata	pag. 30
documenti	pag. 31
allegati	pag. 32
deposito	pag. 33

INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott.ssa

Alessandra Burra del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 16/01/2017 nominava il sottoscritto ing. Patrizio Ghirardo, libero professioni-

causa n. 383/2013 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA Credito Cooperativo soc.coop/ ESECUTATA
 C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via D. Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-920050 - cell. 347-4540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
 Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

Firmato Da: GHIRARDO PATRIZIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. INd CA 3 Serial#: 49a36c6c6c151d46cc1d4b61f0a7c632048



sta in Vittorio Veneto, con studio in Via Daniele Francesconi 1, c.f. GHRPRZ58C20M089T, iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1184 e all'Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301, esperto stimatore nell'esecuzione in oggetto, convocandolo in cancelleria il 23/02/2017 per il giuramento e per eventuali chiarimenti.

In tale udienza, l'Ill.mo sig. G.E., dott.ssa **Alessandra Burra**, poneva al sottoscritto il quesito e concedeva termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita (quindi entro il 13/08/2017) per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato nonché termine non superiore a 15 giorni, prima della predetta udienza, per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI

I documenti di causa mi sono stati direttamente consegnati dal Funzionario Giudiziario dott.ssa in occasione del giuramento, subito dopo mi sono preoccupato di fare le indagini ipocastali e recato in Comune di Gaiarine previo ap-



puntamento e ricerca da parte dei Tecnici Comunali della pratica edilizia dell'epoca. Dopo accurato studio della documentazione, e accordi via e-mail con il custode dott. _____ di ASTE 33, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 15/05/2017 alle ore 9.30 presso gli immobili per cui è causa, in Comune di Gaiarine, via Bocca De Cal n. 15 e 17.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito dal proprio collaboratore dott. arch. Eros Barazza, erano presenti i signori:

- dott. _____ quale "Custode del compendio immobiliare pignorato" ASTE 33 S.r.l.
- ESECUTATA, esecutatata, proprietaria dell'immobile.

Alla sua presenza venne eseguito il primo rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'immobile si trova a Francenigo, una frazione in zona semiperiferica del Comune di Gaiarine, ma accessibile in ogni sua parte.

DESCRIZIONE CATASTALE

E' doveroso rilevare che a seguito del sopralluogo eseguito in data 15 maggio 2017 in presenza del custode delegato Dott. _____ e dell' Ese-



cutata, è emerso che il fabbricato ricadente nel mappale numero 354 del catasto terreni era censito come fabbricato rurale FR e non era censito al catasto fabbricati. Inoltre si è riscontrata la presenza di un ulteriore corpo di fabbrica insistente in parte sul mappale 354 e in parte sul mappale 1565, unitamente ad una tettoia con struttura lignea posta a confine con il mappale 1487 e in appoggio agli suindicati fabbricati. Tali difformità mi hanno condotto a chiedere ed ottenere al Sig. G.E. l'autorizzazione all'accatastamento previa approvazione della spesa da parte della Banca promotrice.

Attualmente, a seguito dell'accatastamento operato per conto del CTU il fabbricato che comprende numero due abitazioni e un annesso rustico sito in Comune di Gaiarine, è così censiti:

COMUNE DI GAIARINE

Catasto dei Fabbricati

Via Bocca de Cal

Sezione A - Foglio 3 - mappale numero 1747

1. Sub.1 Cat.A/2 cl.02 Vani 8,5 rendita 790,18 €
2. Sub.2 Cat.A/2 cl.02 Vani 5 rendita 464,81 €
3. Sub.3 Cat.C/2 cl.U Consist. 56 m2 rendita 124,36€



4. Sub. 4 B.C.N.C. Area scoperta di 181 m2 comu-
ne ai subalterni 1,2 e 3

5. Sub. 5 B.C.N.C. Area scoperta di 383 m2 comu-
ne ai subalterni 2 e 3

La suindicate porzioni sono meglio identifica-
te nelle planimetrie catastali presentate al Cata-
sto dei Fabbricati di Treviso in data 01.08.2017.

Si è proceduto ad eseguire le operazioni cata-
stali tenendo conto di una possibile divisione
dell'immobile che si è concretizzata nel lotto 1 e
lotto 2, in modo da consentire una fruizione delle
aree esterne individuando aree pertinenziali e-
sclusive ed aree comuni

L'area coperta e scoperta su cui insiste il suddet-
to fabbricato è altresì identificata al Catasto dei
Terreni come segue:

Catasto dei Terreni

Foglio 3

mappale 1747 (E.U.) ha. 00.09.07

tale mappale deriva dalla fusione con tipo Mappale
n.85426 del 11.07.2017 delle seguenti precedenti

particelle :

mappale 354 (fabbr. Rurale) di Ha. 0.03.00:

mappale 417 (seminato arborato) di Ha. 0.01.07;

mappale 1565 (seminato arborato) di Ha. 0.05.00;



El detto fabbricato risultava parzialmente inserito in mappa del Catasto dei Terreni.

PROVENIENZA

- per la nuda proprietà della quota di una metà, con Atto Donazione del 14 giugno 1980 Rep.n. 1273 a rogito del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, ivi registrato il 4 luglio 1980 al n. 1029 Vol. 156 Mod. I°, trascritto a Treviso in data 14 luglio 1980 ai n.ri 16141/13535, la Signora

, riservandosi l'intero usufrutto, donava ai signori ESECUTATI in parti tra loro eguali, la nuda proprietà degli originari mappali 749, 355, 417 e 354 alla Sezione A - Foglio 3 del Catasto Terreni - Comune di Gaiarine;

- per la nuda proprietà della quota di una metà, con Sentenza traslativa con assegnazione di beni immobili in data 19 luglio 2001 Rep.n. 1309/2001 del Tribunale di Treviso, trascritta a Treviso l'11 giugno 2002 ai n.ri 23661/16804, a carico del signor _____ ed a favore della signora ESECUTATA;

- Riunione dell'usufrutto in morte di

_____ 27 e deceduta in _____ a cui domanda di voltura presentata al Catasto dei Terreni di _____



il

DISPONIBILITÀ

Immobile occupato dall' esecutato.

GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

-ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17 febbraio 2011 ai n. 4361/902, per Euro 200.000,00, a fronte di un capitale di Euro 130.000,00, della durata di anni 5, a garanzia del contratto di mutuo fondiario con atto in data 25 gennaio 2011 al repertorio n. 13203/4040 a rogiti del Notaio Vera Garlatti di Sacile, stipulato a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Orsago ed a carico della suddetta signora ESECUTATA, gravante i suddetti beni in Comune di Gaiarine - Catasto Terreni - Foglio 3 - mappali n. 354, 417 e 1565;

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 10 gennaio 2012 ai n. 1067/122, per Euro 170.000,00, iscritta per un minor importo in quanto con la stessa formalità sono stati gravati altri beni in provincia di Pordenone, a fronte di un capitale di Euro 214.679,27, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine in data 4 gen-

causa n. 383/2013 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA Credito Cooperativo soc.coop/ ESECUTATA
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via D. Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920050 - cell. 347-4540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

Firmato Da: GHIRARDO PATRIZIO Emesso Da: ARUBA P.E.C. S.p.A. N.6 CA 3 Serie#: 49e3636cc1574e5c1d4b61f0a1cc83048



naio 2012 Rep.n. 15/2012, a favore della NORDEST BANCA S.p.A., con sede in Udine, ed a carico della suddetta signora ESECUTATA, gravante i suddetti immobili in Comune di Gaiarine - Catasto Terreni - Foglio 3 - mappali n. 354, 417 e 1565; - pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 5 giugno 2013 ai n.ri 17674/11449, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobiliare del Ufficiale Giudiziario dell' Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti di Conegliano in data 17 maggio 2013 rep.n. 1056/2013, a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. , con sede in Orsago, ed a carico della suddetta signora ESECUTATA, gravante i suddetti immobili.

VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA AL 13 Aprile 2017.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

In base a quanto indicato nel Certificato destinazione urbanistica prot.4338 n. 49 del 05/06/2017, visti gli elaborati costituenti il P.R.G, viste le varie varianti al piano, visto il Piano di Assetto del Territorio e la Variante al piano degli interventi, l'area catastalmente censita in Comune di Gaiarine, sezione A , foglio n. 3



mapp.le 1747 (ex mapp.li n. 354-417-1565) è classificata come segue:

- porzione di zona di tipo "E3" "zona agricola

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme di attuazione del vigente P.R.G. e riportate in calce al C.D.U. allegato.

Volendo riassumere le possibilità concesse nelle zone di tipo E3 sono ammessi interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale, nonché la nuova edificazione e l'ampliamento nei limiti dei disposti della L.R. 24/1985 e ss.mm.ii. che regola l'edificazione in zona agricola.

La destinazione d'uso dei fabbricati realizzabili e/o degli ampliamenti riguarda sia i fabbricati abitativi che gli annessi rustici, gli annessi agricoli e gli allevamenti zootecnici.

DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI E DEI FABBRICATI

Nell'area di proprietà costituita dal mapp. N. 1747 (ex mapp.354-417-1565), insistono una sequenza di fabbricati posti in linea, suddivisi in due abitazioni ed un magazzino/annesso rustico. In origine il complesso edilizio era costituito da una sola abitazione, che chiamerò ABITAZIONE ORIGINARIA, che interessava il mappale n. 354.



In epoca successiva fu probabilmente realizzato un annesso rustico di pertinenza all'abitazione, che chiamerò MAGAZZINO, e solo successivamente nell'anno 1981, è stata realizzata, in ampliamento all'abitazione già presente, una nuova porzione di fabbricato interclusa fra i due corpi già esistenti, che chiamerò AMPLIAMENTO.

L'ampliamento realizzato nel 1981 ha forma trapezoidale in pianta con fronte di progetto verso strada di circa 10.65m (sul posto la misura è leggermente superiore ma l'eccedenza rientra entro la misura del 2%).

Il fronte posteriore del fabbricato verso l'attuale mappale numero 1487 è allineato con l'annesso rustico MAGAZZINO.

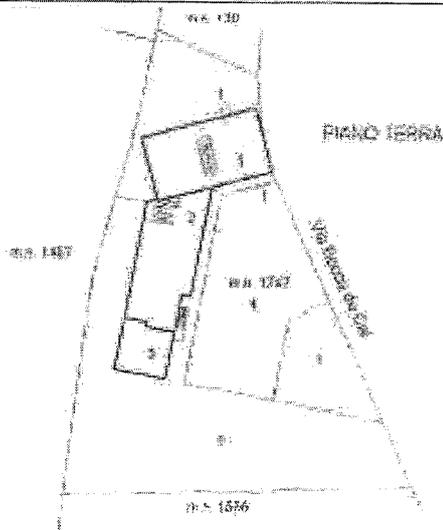
Il complesso edilizio sito in Via Bocca de Cal n° 17 e n° 15 del Comune di Gaiarine, che come descritto in precedenza è stato costruito probabilmente verso i primi del 1900 e ampliato nel ultimo intervento nel 1981, si trova a Francenigo, una zona semiperiferica che dista dal capoluogo circa 4 km ma comunque è ben servita da diverse attività produttive e commerciali. Nell'intorno infatti ci sono negozi, banche e farmacia.



DIVISIBILITÀ

Considerato il taglio delle tre unità, si considera l'immobile facilmente divisibile e quindi vendibile in un unico lotto o in singole unità subalterne alla pari della suddivisione catastale. Al fine di rendere più vendibile il bene il C.T.U. ha ritenuto di dividere l'immobile in due parti:

LOTTO 1, costituito dall'ABITAZIONE ORIGINARIA costruita verso i primi del 1900 e dotata di scoperto esclusivo (contrassegnato con il sub.1) ed area di manovra-scoperto in comune con il lotto 2 (contrassegnato con il sub.4);



IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1: COMUNE DI GAIA-RINE, Catasto dei Fabbricati, Via Bocca de Cal

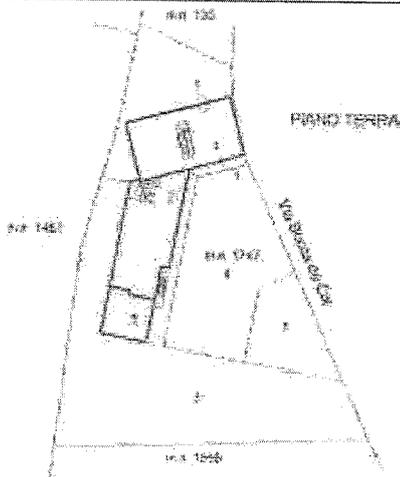


Sezione A - Foglio 3 - mappale numero 1747

• Sub.1 Cat.A/2 cl.02 Vani 8,5 rendita 790,18 €

• Sub. 4 B.C.N.C. Area scoperta di 181 m2 comune ai subalterni 1,2 e 3

LOTTO 2, costituito dall'**AMPLIAMENTO** costruito nel 1981 e dall'**ANNESSE-MAGAZZINO** realizzato presumibilmente prima del 1967, anch'essa dotata di scoperto esclusivo (contrassegnati rispettivamente con i sub.2, sub 3 e sub 5) ed area di manovra-scoperto in comune con il lotto 1 (contrassegnato con il sub.4), come meglio precisato nel prosequo della perizia di stima.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2: COMUNE DI GAIA-
RINE Catasto dei Fabbricati, Via Bocca de Cal

Sezione A - Foglio 3 - mappale numero 1747

causa n. 383/2013 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA Credito Cooperativo soc.coop/ ESECUTATA
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via D. Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920050 - cell. 347-4540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

Firmato Da: GHIRARDO PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.º CA 3 Serial#: 14e36c6e6c1513e561d4b610a7a33048



- Sub.2 Cat.A/2 cl.02 Vani 5 rendita 464,81 €
- Sub.3 Cat.C/2 cl.U Consist. 56 m2 rendita 124,36€
- Sub. 4 B.C.N.C. Area scoperta di 181 m2 comune ai subalterni 1,2 e 3
- Sub. 5 B.C.N.C. Area scoperta di 383 m2 comune ai subalterni 2 e 3

Descrizione: ABITAZIONE ORIGINARIA (LOTTO 1)

La porzione di abitazione originaria insistente sull'ex mapp. 354 che è stata oggetto di ampliamento, e' costituita da tre piani fuori terra, è sita al civico n°17 di Via Bocca De Cal a Franceniago di Gaiarine .

Al piano terra di circa 74,22 m² lordi trova spazio un tinello della superficie di circa 15,80 m² un ripostiglio di circa 8,90 m², il cucinino con superficie di circa 8,60 m² e la zona pranzo pari a 16,30 m² circa.

L'altezza netta rilevata del piano terra è di 2,45 m circa.

Il piano superiore è collegato al piano terra con una scala posta in posizione centrale rispetto alla pianta della casa.

Il piano primo ha superficie lorda pari al piano inferiore corrispondente a circa 74,22 m² ,



in esso è ricavata la zona notte con tre camere rispettivamente di circa 15,75 m², 6,55 m² 18,80 m², un wc di 4,80 m² e la zona di servizio scala.

Dal piano primo attraverso una scaletta in legno si accede al piano soffitta che comprende una stanza unica senza partizioni interne con una superficie netta pari a circa 61,80 m², le altezze interne permettono di poter utilizzare la soffitta a fini abitativi, la superficie lorda è pari a quella dei piani inferiori.

L'altezza netta del piano primo è di circa 2,45m.

Le condizioni in cui versa il fabbricato costituente il lotto 1 mostra evidente stato di degrado dovuto alla vetustà dell'immobile sotto l'azione del tempo e degli agenti atmosferici, unitamente alla mancata manutenzione dell'immobile che protrattasi nel tempo ha favorito un lento ma inesorabile decadimento della struttura, **RICHIESTE UNA RADICALE RISTRUTTURAZIONE.**

Sono evidenti le macchie e il distacco degli intonaci interni, che manifestano sia problemi di umidità di risalita che infiltrazione di acqua piovana.

I solai appaiono in sufficiente stato di



conservazione ma la scala che porta alla soffitta è completamente ammalorata al punto da risultare impraticabile in alcuni punti e risultare pericolosa per chi dovesse praticarla.

L'edificio ha una struttura portante in muratura in mattoni mista a sassi, intonaco al civile tinteggiato sia internamente che esternamente, la copertura è in struttura in legno con sovrastante manto in tegole ma presenta segni di infiltrazione di acque piovane e la mancanza di una parte si sporto ligneo.

Questa porzione è dotata di impianto elettrico e di una parte dell' impianto di riscaldamento costituita da qualche termosifone arrugginito e tubi esterni, l'impianto elettrico pur presente è alquanto obsoleto e sicuramente non a norma rispetto alle attuali disposizioni in materia.

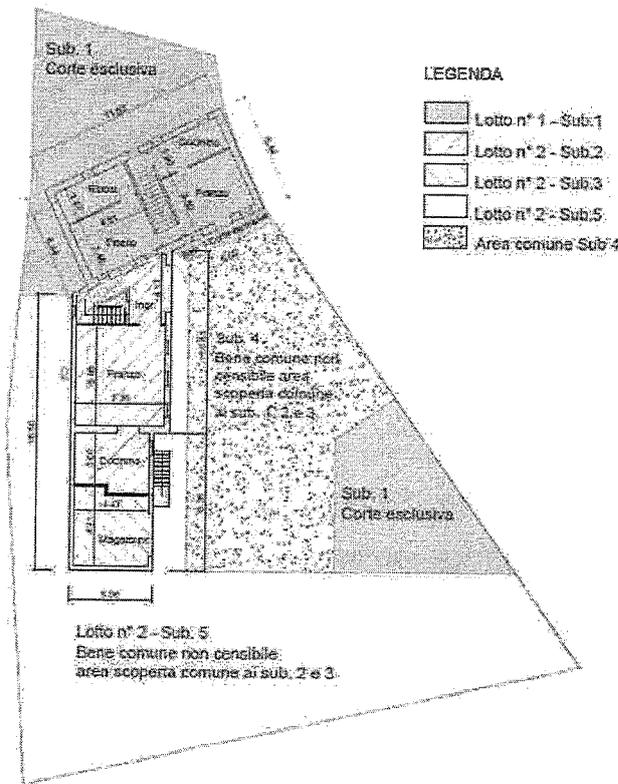
I serramenti interni sono in legno a vetro singolo e sono in mediocre stato di conservazione, mentre le imposte esterne presentano gravi ammaloramenti.

Nei disegni architettonici che seguono il lotto 1 (sub 1), comprendente l'ABITAZIONE ORIGINARIA e l'area esclusiva è contrassegnata con il colore marrone, mentre l'area di manovra-



scoperto in comune con il lotto 2 è contrassegnata dal colore azzurro (sub.4).

PIANTA PIANO TERRA 1:200



Descrizione: AMPLIAMENTO (LOTTO 2)

Il corpo centrale oggetto di nuova realizzazione nell'anno 1981 in ampliamento all'abitazione esistente è costituito da due piani fuori terra, è sito al civico n°15 di Via Bocca de Cal a Francenigo di Gaiarine (TV).

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante e gli orizzontamenti (solai di



interpiano e tetto) in laterocemento.

Il piano terra, di circa 74,36 m² lordi è composto da ingresso per una superficie netta di circa 8,24 m², soggiorno + pranzo di circa 32 m², cucina (in difformità rispetto al progetto licenziato in quanto ricavata nell'annesso rustico adiacente per una superficie di circa 14,70 m²).

L'altezza netta rilevata del piano terra è pari a circa 2,65 m, fa eccezione la cucina che presenta una alzata di accesso che riduce l'altezza a circa 2.50 m.

Al primo piano per una superficie lorda pari a circa 57,11 m² trovano collocazione un disbrigo, un anti bagno e un bagno quest'ultimo avente superficie di circa 6,30 m², una camera doppia dalle dimensioni generose pari a circa 20,60 m², e un terrazzo in aggetto della superficie di circa 5,50 m², in realtà questo terrazzo di collegamento ad un secondo tratto della superficie di circa 6,00 m² a servizio della camera al piano primo del corpo di fabbrica originario.

L'altezza netta rilevata del piano primo è di circa 2,70 m.

I pavimenti in tutto il piano terra sono in piastrelle di ceramica, la scala di accesso al



piano superiore con alzate e pedate in granito, rivestimento in linoleum nella camera, piastrelle in ceramica a rivestimento del bagno.

Le finestre di facciata (lati est e ovest), sono dotate di serramenti in legno e alluminio con vetro semplice.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, televisivo, e idrico-sanitario, come già detto l'impiantistica risale agli anni '80 e costruita secondo la normativa dell'epoca.

Lo stato di manutenzione può definirsi mediocre, in diverse parti della casa troviamo presenza di muffa e umidità dovute alla cattiva manutenzione dell'edificio e a problematiche legate a possibile umidità di risalita unitamente ad insufficiente isolamento termico di parete.

Nei disegni architettonici: precedente e che segue, il lotto 2 è contrassegnato dal colore verde (che comprende il sub.2, il sub 3, il sub 5), ed anche l'area di manovra-scoperto in comune con il lotto 1, contrassegnata dal colore azzurro (sub.4 si veda il disegno a pag.18).



PIANTA PIANO PRIMO 1:200

PIANTA SOTTOTETTO 1:200



LEGENDA

-  Lotto n° 1 - Sub.1
-  Lotto n° 2 - Sub.2
-  Lotto n° 2 - Sub.3

ANNESSE-MAGAZZINO (LOTTO 2)

Per quanto riguarda l'annesso rustico/magazzino disposto su due piani, è impostato con pianta rettangolare avente un superficie di lorda di circa 41,80 m², è sito in aderenza al civico n°15 di Via Bocca de Cal a Francenigo di Gaiarine

L'annesso è disposto su due piani collegati fra loro da una scaletta metallica esterna alla

causa n. 383/2013 R.G.E.: BANCA DELLA MARCA Credito Cooperativo soc.coop/ ESECUTATA
 C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via D. Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-920050 - cell. 347-4540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
 Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

Firmato Da: GHIRARDO PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 Serial#: 49836646815134661047027083048



struttura.

Il manufatto non presenta elementi particolari degni di essere sottolineati, il piano terra avente un'altezza netta pari a 2,55 m circa ed è adibito a magazzino per una superficie netta di circa 19,70 m², si ricorda che una parte del magazzino originario è stato accorpato all'abitazione adiacente per una superficie di circa 14,70 m² quale spazio occupato dalla cucina, tale intervento interno dovrà essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico.

Il piano superiore è destinato a magazzino, come già detto si raggiunge attraverso una ripidissima scala metallica esterna e ha una superficie netta pari a circa 36,00 m², e un'altezza di circa 3,00 m, a tal proposito se ne descrive una differenza dal progetto autorizzato che riportava una altezza di 2.80 m, è pur vero che il pavimento è allo stato grezzo così come il soffitto e pertanto una volta completato pavimenti e soffitto è probabile che vengano rispettate le misure di approvazione.

La struttura del così detto annesso rustico è in muratura portante costituita da mattoni, pietra, con aggiunta di alcuni blocchi di cemento .



Al piano terra le pareti interne si presentano con un intonaco di malta fine privo di tinteggiatura e la pavimentazione in cemento. L'apertura principale è dotata di un portone metallico. Il piano superiore è lasciato totalmente al grezzo e privo di tamponamenti alle finestre presenti lungo il perimetro.

Al piano terra è presente un lavatoio ad uso lavanderia e la caldaia a gasolio del tipo a basamento al servizio dell'abitazione.

Non presenta particolari segni di degrado.

I disegni architettonici sono riportati alle pag. 17 e 20 ed allegati come Doc 26,27

REGOLARITÀ EDILIZIA

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

L'ABITAZIONE ORIGINARIA ad uso abitativo posta a Nord identificato con il subalterno 1 , è stata realizzato presumibilmente nei primi anni del 1900, in epoca successiva è stato realizzato l'ANNESSO-MAGAZZINO identificato con il subalterno 3 presumibilmente antecedentemente al 1967

Si segnala la presenza di un porticato verso Ovest, privo di autorizzazioni edilizie e che non è stato accatastato.

Tale struttura in legno posta in appoggio al



fronte ovest del fabbricato ha struttura alquanto precaria, con rischio di crollo di alcune porzioni e delle pilastrate di sostegno, la copertura in eternit necessita di smaltimento con bonifica, il resto della struttura andrebbe rimossa in quanto non autorizzata e non rispettante le distanze minime di legge dai confini di proprietà.

L'abuso edilizio si ritiene che non sia sanabile per mancata rispondenza alla normativa sismica e per mancanza del rispetto delle distanze minime dai confini. Il costo per lo smantellamento e il trasporto a rifiuto compreso indennità di discarica si può quantificare in 3.000,00 €.

L'AMPLIAMENTO porzione centrale identificata catastalmente con il subalterno 2 e posta tra l'abitazione originaria e l'annesso rustico è stata edificata in base alla Concessione n.79 prot. 7010 del 5 dicembre 1980, in base a quanto risulta dalla Comunicazione all'ufficio tecnico Comunale di Gaiarine in data 7 gennaio 1981 si evince che è stata presentata la denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 4 della legge 5.11.1086 in data 06/01/1981 prot. n. 31, che è stata presentata la documentazione a norma degli art. 9 e 17 della Legge 30.04.1976 n. 373 in data 07/01/1981 che i



lavori hanno avuto inizio il 22/12/1980, e in base alla comunicazione del 14.09.1981 all'ufficio tecnico comunale di Gaiarine si comunica che il lavori sono stati ultimati in data 31/08/1981. Rispetto al progetto licenziato, l'unica difformità consiste nella posizione della cucina, che anziché ricavata come indicato nel progetto edilizio, occupa una porzione del magazzino dell'annesso rustico aderente all'abitazione.

Non è mai stata presentata ne una variante e nemmeno istanza di Agibilità.

Accertamento di conformità catastale

Nessuna difformità dalle planimetrie catastali anche perchè di recentissimo inserimento per mio conto a cura del Geom. Christian Olinteo per quanto riguarda l'inserimento in mappa, e dell'arch. Barazza Eros per quanto riguarda la pratica al catasto Fabbricati con la procedura DOCFA, spese espressamente autorizzate dal Sig. Giudice successivamente alla approvazione del preventivo di spesa da parte della Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Il manufatto non è accompagnato da Attestato di Prestazione Energetica e considerando che



dovranno essere redatti due certificati uno per ogni abitazione, per la redazione si presume una spesa di 500,00€

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Nel caso degli immobili della presente perizia, ho assunto i seguenti rapporti mercantili:

- soffitte: 0,50
- terrazze e balconi scoperti: 0,25

CRITERI DI VALUTAZIONE e STIMA DEL PIU' PROBABILE

VALORE DI MERCATO

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 28), relativamente al comune di Gaiarine, per abitazioni di tipo civile in zona Francenigo con stato conservativo OTTIMO indica un valore di mercato da 1.050 a 1.150 €/mq di superficie lorda, pertanto in ragione dello



stato di conservazione scadente dei tre immobili ed in ragione della destinazione uso saranno utilizzati valori di mercato correlati ma molto più bassi, come di seguito specificato.

La verifica del mercato immobiliare locale, tramite un'indagine, è fondamentale per la valutazione commerciale del bene.

E' stata eseguita al fine di fare un confronto fra l'immobile da stimare ed altri beni equivalenti dei quali sia noto il valore attuale, perché compravenduti di recente.

Tale metodo di stima non è l'unico che viene normalmente utilizzato, ma sicuramente è quello che si avvicina maggiormente al valore più realistico del bene.

A fronte di una raccolta dati fatta attraverso le proprie competenze, conoscenze, valutazioni e consulenze, ottenute da esperti e colleghi che operano da anni nel settore immobiliare; soppesando adeguatamente tutte queste informazioni che costituiscono una approfondita analisi del mercato locale è emersa la quotazione dell'immobile in oggetto.

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata



nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopradetti, essa risulta come di seguito

Per quanto sopra esposto, tenuti in evidenza i vincoli di P.R.G., visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni; considerando che il fabbricato possiede ambiti esterni di area scoperta che sono stati particolarmente definiti in sede di accatastamento secondo le indicazioni del sottoscritto, destinando aree esclusive e aree comuni che possono essere anche utilizzate a parcheggio, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia il seguente:

LOTTO 1

ABITAZIONE ORIGINARIA su tre piani a nord

(Subalterno 1)

(PT) $74 \text{ m}^2 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 29.600,00$

(P1) $74 \text{ m}^2 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 29.600,00$

(P2) soffitta $74 \text{ m}^2 \times 0,5 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 19.800,00$

terrazzo $6 \text{ m}^2 \times 0,25 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 600,00$

area esclusiva $\text{m}^2 170 \times \text{€ } 30,00/\text{mq} = \text{€ } 5.100,00$



valore parziale lotto 1: € 84.700,00

E' necessario ridurre il valore del lotto 1 del costo del attestato di prestazione energetica che si stima in € 250,00

valore complessivo lotto 1 € 84.450,00

(diconsi € ottantaquattromilaquattrocentocinquanta/00).

La rendita catastale del Lotto 1 è 790,18

LOTTO 2

AMPLIAMENTO porzione abitativa su due piani posta centralmente tra il così detto annesso rustico e l'abitazione originaria a nord

(Subalterno 2)

(PT) 74 m² x € 500,00/mq = € 37.000,00

(P1) 57 m² x € 500,00/mq = € 28.500,00

terrazzo 5,5 m² x 0,25 x € 500,00/mq = € 687,50

area esclusiva m²383 x € 30,00/mq = € 11.490,00

valore parte abitativa: € 77.677,50

La rendita catastale del sub 2 è 464,81

ANNESSO-MAGAZZINO così detto Annesso Rustico posto su due piani rivolto a sud, (Subalterno 3)

(PT) 24 m² x € 300,00/mq = € 7.200,00

(P1) 42 m² x € 300,00/mq = € 12.600,00



valore del magazzino: € 19.800,00

totale parziale lotto 2 € 97.477,50

La rendita catastale del sub 3 è di 124,36.

La rendita catastale del LOTTO 2 è complessivamente di 589,17

E' necessario ridurre il valore del lotto 2 del costo di rimozione e smaltimento della citata tettoia in eternit, ad opera di ditta abilitata, che si stima a corpo in €. 3.000,00, è necessario inoltre ridurre il valore del lotto 2 del costo del attestato di prestazione energetica che si stima in €.250,00

Pertanto il valore complessivo LOTTO 2:€ 94.227,50 (diconsi euro

novantaquattromiladuecentoventisette/50).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU, TASI e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita



avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni
 altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene
 di attribuire all'immobile un minor valore del 30%
 circa e quindi un valore di vendita forzata dei
 rispettivi lotti come segue:

LOTTO 1 € 84.450,00 x 70%: € 59.115,00

LOTTO 1 SI ARROTONDA a € 59.000,00

(diconsi euro cinquantanovemila/00).

LOTTO 2 € 94.227,50 x 70%: € 65.959,25

LOTTO 2 SI ARROTONDA a € 65.900,00

(diconsi euro sessantacinquemilanovecento/00).

DOCUMENTI

1. Doc.1 Nomina dell'esperto;
2. Doc.2 Giuramento dell'esperto;
3. Doc.3 Assegnazione fondo spese;
4. Doc.4 Visura catastale originaria;
5. Doc.5 richiesta accatastamento e risposta G.E.;
6. Doc.6 Preventivo approvato Banca Della Marca
Credito Cooperativo Soc. Coop;
7. Doc.7 Autorizzazione accatastamento del GE;
8. Doc.8 Comune Gaiarine rich. accesso atti;
9. Doc.9 Comune Gaiarine ricevute pagamenti;
10. Doc.10 Comune Gaiarine disegni architettonici;
11. Doc.11 Comune Gaiarine convenzione confinanti;
12. Doc.12 Comune Gaiarine concessione edilizia;



13. Doc.13 Comune Gaiarine Comunicaz.inizio lavori;
14. Doc.14 Comune Gaiarine Comunicaz.fine lavori;
15. Doc.15 Comune Gaiarine CDU Certificato. Desti-
nazione Urbanistica;
16. Doc.16 Accatastamento Terr.atto Aggiornamento.
17. Doc.17 Accatastamento Terreni Mappa;
18. Doc.18 Accatastamento Terreni ricevuta 1;
19. Doc.19 Accatastamento Terreni ricevuta 2;
20. Doc.20 Accatastamento Terreni approvazione
21. Doc.21 Accatastamento Terr.Istanza rettifica;
22. Doc.22 Accatastamento Fabb. ric. trasmissione;
23. Doc.23 Accatastamento Fabb. ric.pagamento;
24. Doc.24 Accatastamento Fabb. Accatastamento;
25. Doc.25 Accatastamento Fabb. interrogazione;
26. Doc.26 Identita' ESECUTATI

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
3. Avviso d'asta
4. Quotazione immobiliari (OMI) dell'Agenzia del
territorio
5. Disegni architettonici Tavola 1;
6. Disegni architettonici Tavola 2;
7. Suddivisione in lotti

* * *



Vittorio Veneto, martedì 08 Agosto 2017

DEPOSITO

La presente relazione, assieme agli allegati e Documenti, viene inviata per posta elettronica al creditore procedente, al debitore ed al custode nominato, e successivamente verrà depositata in Cancelleria tramite PCT.

Si concedono, come previsto, 15 gg per eventuali Osservazioni che pertanto devono pervenire entro il 28/08/2017

L'ESPERTO STIMATORE

Ghirardo ing. patrizio

