

Geom. GIANNI CALDATO
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
Tel. e fax 0422 - 461011
Cell. 336 - 791507
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@geopec.it



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 395/2014

G.E. dr. Alessandra Burra

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	6
5.	Ubicazione	Pag.	6
6.	Confini	Pag.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	7
8.	Trascrizioni e iscrizioni a carico	Pag.	8
9.	Servitù, vincoli e oneri	Pag.	18
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	19
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	20
12.	Conformità urbanistica	Pag.	20
13.	Abusi edilizi	Pag.	21
14.	Difformità rilevate	Pag.	21
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	22
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	23
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	23
	16.2 Particolareggiata	Pag.	24
17.	Classe energetica	Pag.	27
18.	Disponibilità degli immobili	Pag.	27
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	27
20.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	27
21.	Valutazione degli immobili	Pag.	28
	21.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	28
	21.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	29
	21.3 Valore di mercato	Pag.	30
	21.4 Prezzo base d'asta	Pag.	31
22.	Metodi di stima	Pag.	31
	22.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	31
	22.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	32
23.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	32
	23.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	32
	23.2 Valore del diritto di usufrutto	Pag.	34
	23.3 Valore del diritto di abitazione	Pag.	35
24.	Prezzo base d'asta	Pag.	37
	24.1 Prezzo base d'asta lotto Unico	Pag.	37
25.	Elenco allegati	Pag.	38
26.	Limiti e riserve	Pag.	39



1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 07.06.2015 del Sig. G.E. dott. A. Burra con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 17.07.2017. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2.

SVOLGIMENTO OO.PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Castelfranco V.to (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- concordato l'accesso agli immobili pignorati,

il giorno 18.11.2017 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,



presso il Comune di Castelfranco V.to (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,

presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 13.01.2018 la relazione è stata spedita alle parti e successivamente è stata depositata copia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari (all. doc. 16).

3. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE (all. doc. 1, 2, 3, 4.)

Compendio immobiliare oggetto di esecuzione, pignorato per la **quota di 1/1 della proprietà**, costituito dalle seguenti quote di diritto:

- esecutato **1**, per la quota di 14/21 della piena proprietà e per la quota di 7/21 della nuda proprietà dei beni alla lettera "A" - per la quota di 626/756 della piena proprietà e per la quota di 130/756 della nuda proprietà dei beni alla lettera "B" - per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni alla lettera "C"
- esecutato **2**, per la quota di 7/21 d'usufrutto dei beni alla lettera "A" - per la quota di 130/756 d'usufrutto dei beni alla lettera "B"

Beni A

N.C.T.	Comune di Castelfranco V.to (TV)		Fg. 50		via Sile	
m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
1047	T	Sem. Arb.	2	mq. 594	R.D. 7,06	R.A. 3,99
1070	T	Sem. Arb.	2	mq. 85	R.D. 1,01	R.A. 0,57



152	T	E.U.		mq. 325	R.D.	R.A.
505	T	E.U.		mq. 63	R.D.	R.A.
506	T	E.U.		mq. 100	R.D.	R.A.

Beni B

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (TV) Sez. H Fg. 1 via Sile

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
153	2	S1-T-1	A2	3 vani 11,5	Abitazione Civ.	R.€. 1187,85
153	3	T	A2	2 vani 2,5	Abitazione Civ.	R.€. 193,67
153	4	T	C6	mq. 43	Garage	R.€. 128,80
153	1	T	E.U.	mq. 1.007	Area urbana	R.€.

Beni C

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (TV) Fg. 50 via Sile

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
1079	T	Relist. Strad.		mq. 77	R.D. R.A.

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

- **l'identificazione** catastale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato il compendio immobiliare.
- **la consistenza** dei mappali è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate di Treviso.
- **le planimetrie** catastali non sono conformi allo stato di fatto e alle pratiche edilizie presso il Comune di Castelfranco V.to.

Variazioni catastali intervenute:



Beni A (N.C.T. – fg. 50 - mn. 152, 505, 506, 1047, 1070)

Si precisa che i mappali sopraindicati sono stati unificati al mappale n. 153, dando origine all'attuale mappale n. 153 ente urbano di mq. 1.237 (giusto Tipo Mappale del 10 marzo 2005 n. 75546, introdotto in atti catastali in pari data con Prot. n. TV0075546).

Beni B (N.E.U. – sez. H - fg. 51 - mn. 153 – sub. 1, 2, 3, 4.)

Si precisa che le unità immobiliari sopraindicate sono state edificate sull'area già censita al Catasto Terreni, stesso Comune - Foglio 50 (N.C.E.U. Sez. H - Fg. 1) - mappale n. 153 - ente urbano di Ha. 0.12.37, risultante dall'unificazione dei mappali nn. 153, 152, 505, 506, 1047 e 1070 (giusto Tipo Mappale del 10 marzo 2005 n. 75546, introdotto in atti catastali in pari data con Prot. n. TV0075546).

4. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, una abitazione al piano interrato terra e primo, un mini alloggio e garage al piano terra oltre a scoperto ad uso esclusivo, si predispongono la presente relazione per la vendita in LOTTO UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

5. UBICAZIONE

L'immobile situato in Castelfranco V.to (TV) località Salvatronda, in via Sile n° 131, è accessibile con ingresso carraio e pedonale direttamente da pubblica via.

6. CONFINI (all. doc. 5)

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 153 (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 1155, a Est con il m.n. 1079, a Sud con via Sile, a Ovest con il mn. 364, fatti salvi altri o variati.



7.

ATTI DI PROVENIENZA (all. doc. 6)

Beni "A" e "B" N.C.E.U. sez. H fg. 1 mn. 153 sub. 1, 2, 3, 4.

- A.** Denuncia di successione, apertasi il 15 dicembre 1974, registrata a Castelfranco Veneto in data 22 agosto 1975 al N° 20 Vol. 130, trascritta a Treviso in data 13 novembre 1975 ai nn. 15791/13546 e successiva denuncia integrativa registrata a Castelfranco Veneto il 19 marzo 1980 al N° 80 Vol. 140, trascritta a Treviso in data primo ottobre 1981 ai nn. 23034/18930;
- B.** Atto di compravendita di quota in data 4 giugno 1975 Rep. n. 12802 Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, trascritto a Treviso in data 16 giugno 1975 ai nn. 8585/7355;
- C.** Atto di donazione di quota in data 13 marzo 1980 Rep. n. 1727 Notaio Maria Ciabonetti di Treviso, trascritto a Treviso in data 9 aprile 1980 ai nn. 8490/7107;
- D.** Atto di compravendita in data 09 maggio 1980 Rep. n. 1863 del notaio dr.ssa Maria Ciarbonetti di Treviso registrato a Treviso 26 maggio 1980 al n. 4262 e trascritto il 28 maggio 1980 ai nn. 12166/10157,
- E.** Atto di compravendita di quota in data 13 novembre 1980 Rep. n. 2413 Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, trascritto a Treviso in data 5 dicembre 1980 ai nn. 27427722816;
- F.** Atto di compravendita di quota in data 30 marzo 1992 Rep. n. 90693 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 16 maggio 1992 ai nn. 14608/11238;
- G.** Atto di divisione e compravendita di quota in data 22 gennaio 1996 Rep. n. 9704 Rita Dominijani di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 7 febbraio 1996 ai m. 3395/2724;

Beni "C" N.C.T. fg. 50 mn. 1079.



H. Atto di compravendita in data 19 novembre 1998 Rep. n. 20066 Notaio Umberto
Cosmo di Treviso, ivi trascritto in data 4 dicembre 1998 ai nn. 37202/25443.

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO (all. doc. 7, 8.)

01 TRASCRIZIONE

Domanda giudiziale,

Trascritto a Treviso in data 27.01.1977 ai numeri:

Reg. Gen. n. 1967 Reg. Part. n. 1760

02 ISCRIZIONE

ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19.03.1966

n° 9899 di repertorio del Notaio Dominijani di Castelfranco V.to

Iscritta a Treviso in data 25.03.1996 ai numeri:

Reg. Gen. n. 7509 Reg. Part. n. 1028

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Unità negoziale A

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

mn. 1047, 1070, 152, 505, 506

Unità negoziale B

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 14/21 della proprietà e per la quota di 7/21 di nuda proprietà dei beni

alla lettera "A" - per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di

nuda proprietà dei beni alla lettera "B" -



contro esecutato 2

per la quota di 7/21 d'usufrutto dei beni alla lettera "A" - per la quota di 130/756
d'usufrutto dei beni alla lettera "B".

03 ISCRIZIONE

ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16.02.1999
n° 14353 di repertorio del Notaio Dominijani di Castelfranco V.to

Iscritta a Treviso in data 24.02.1999 ai numeri:

Reg. Gen. n. 6228 Reg. Part. n. 1066

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà

Unità negoziale A

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

mn. 1047, 1070, 152, 505, 506

Unità negoziale B

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 14/21 della proprietà e per la quota di 7/21 di nuda proprietà dei beni
alla lettera "A" - per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di
nuda proprietà dei beni alla lettera "B" -

contro esecutato 2

per la quota di 7/21 d'usufrutto dei beni alla lettera "A" - per la quota di 130/756
d'usufrutto dei beni alla lettera "B".

04 ISCRIZIONE

ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25.09.2003



n° 21863 di repertorio del Notaio Dominijani di Castelfranco V.to

Iscritta a Treviso in data 03.10.2003 ai numeri:

Reg. Gen. n. 41820 Reg. Part. n. 9323

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Unità negoziale A

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

mn. 1047, 1070, 152, 505, 506

Unità negoziale B

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153

Unità negoziale C

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 14/21 della proprietà e per la quota di 7/21 di nuda proprietà dei beni

alla lettera "A" - per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di

nuda proprietà dei beni alla lettera "B" - per la quota di 1/1 della proprietà dei beni

alla lettera "C"

contro esecutato 2

per la quota di 7/21 d'usufrutto dei beni alla lettera "A" - per la quota di 130/756

d'usufrutto dei beni alla lettera "B"

05 ISCRIZIONE

ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73

del 15.11.2006 n° 140229/113 di repertorio



Iscritta a Treviso in data 18.11.2006 ai numeri:

Reg. Gen. n. 57069 Reg. Part. n. 14717

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 2, 3, 4.

soggetti contro:

contro esecutato 2

per la quota di 1/3 d'usufrutto dei beni alla lettera "B"

06 ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez. dist.

Castelfranco V.to del 25.10.2010 n° 3859 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 09.02.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 4629 Reg. Part. n. 946

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà:

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 2, 3, 4.

Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di nuda proprietà

dei beni alla lettera "B" – per la quota di 1/1 della proprietà dei beni alla lettera "C"



07 ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez. dist.

Castelfranco V.to del 20.04.2011 n° 1544 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 16.05.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17115 Reg. Part. n. 3552

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 2, 3, 4.

Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di nuda proprietà

dei beni alla lettera "B" – per la quota di 1/1 della proprietà dei beni alla lettera "C"

08 ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez. dist.

Montebelluna del 15.06.2011 n° 2462 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 27.06.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 22390 Reg. Part. n. 4630

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 2, 3, 4.



Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di nuda proprietà dei beni alla lettera "B" – per la quota di 1/1 della proprietà dei beni alla lettera "C"

09 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del 16.08.2011

n. 1059 del Tribunale di Treviso sez. distaccata di Castelfranco V.to,

Trascritto a Treviso in data 31.08.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 30475 Reg. Part. n. 19598

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà dei beni alla lettera "C"

10 ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 29.06.2011 n° 4270 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 04.01.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 413 Reg. Part. n. 55

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà



Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 2, 3, 4.

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di nuda proprietà dei beni alla lettera "B"

11 ISCRIZIONE

ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez. distaccata di Castelfranco V.to del 05.12.2011 n° 1267 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 24.05.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17577 Reg. Part. n. 2227

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 2, 3, 4.

Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di nuda proprietà dei beni alla lettera "B" - per la quota di 1/1 della proprietà dei beni alla lettera "C"

12 ISCRIZIONE

ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez.



distaccata di Castelfranco V.to del 25.01.2013 n° 40 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 07.02.2013 ai numeri:

Reg. Gen. n. 5058 Reg. Part. n. 493

per le quote di proprietà

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 2, 3, 4.

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà dei beni alla lettera "B"

13 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario - derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso del 20.03.2013 n° 62 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 04.06.2013 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17543 Reg. Part. n. 11353

per le quote di proprietà:

Unità negoziale "A"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

mn. 1047, 1070, 152, 505, 506

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153

Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079



soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 244/252 della proprietà e per la quota di 8/252 di nuda proprietà dei
beni alla lettera "A" - per la quota di 240/252 della proprietà e per la quota di 12/252
di nuda proprietà dei beni alla lettera "B" - per la quota di 34/189 della proprietà e
per la quota di 2/189 di nuda proprietà dei beni alla lettera "C"

14 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario - derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di
Treviso del 20.03.2013 n° 62 di repertorio.

Trascitta a Treviso in data 31.07.2013 ai numeri:

Reg. Gen. n. 23983 Reg. Part. n. 16096

per le quote di proprietà:

Unità negoziale "A"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

mn. 1047, 1070, 152, 505, 506

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153

m.n. 153 sub. 1, 2, 3, 4.

Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 244/252 della proprietà e per la quota di 8/252 di nuda proprietà dei



beni alla lettera "A" per la quota di 240/252 della proprietà e per la quota di 12/252 della nuda proprietà del mn. 153 - per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di nuda proprietà dei beni alla lettera "B" - per la quota di 1/1 della proprietà dei beni alla lettera "C" -

15 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del 16.06.2014 n. 5184 del Tribunale di Treviso

Trascritto a Treviso in data 03.07.2014 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17593 Reg. Part. n. 12922

a favore di:

a carico delle seguenti unità negoziali la quota di 1/1 della proprietà

Unità negoziale "A"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

mn. 1047, 1070, 152, 505, 506

Unità negoziale "B"

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (C111) Sez. H Fg. 1

m.n. 153 sub. 1, 2, 3, 4.

Unità negoziale "C"

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (C111) Fg. 50

m.n. 1079

soggetti contro:

contro esecutato 1

per la quota di 14/21 della proprietà e per la quota di 7/21 di nuda proprietà dei beni alla lettera "A" - per la quota di 626/756 della proprietà e per la quota di 130/756 di nuda proprietà dei beni alla lettera "B" - per la quota di 1/1 della proprietà dei beni



alla lettera "C"

contro esecutato 2

per la quota di 7/21 d'usufrutto dei beni alla lettera "A" - per la quota di 130/756

d'usufrutto dei beni alla lettera "B"

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 02.08.2017, presso l'Agenzia delle

Entrate - Uff. Prov. di TV - Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re non risultano

altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

9.

SERVITU' - VINCOLI - ONERI

Convenzione di lottizzazione stipulata con atto autentificato in data 23 settembre

1994 Rep. n. 8218 Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto, trascritto a

Treviso in data 13 ottobre 1994 ai nn. 25268/18562.

Sulle tavole grafiche del PRG è individuato sul mappale 1079, il tracciato di

una pista ciclabile disciplinata principalmente dal titolo XIII, art. 78 delle Norme

di Attuazione. Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza.

Diritto di abitazione dell'"esecutato 2" sulla casa adibita a residenza familiare

quale coniuge superstite del decuis [REDACTED] (€ 7.268 defalcato dal valore

dell'immobile).

10.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (all. doc. 9)

P.R.G. Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di Castelfranco

Veneto è la Variante generale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale

n° 76 del 6.7.2002 ed approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con

deliberazione n° 4035 del 10.12.2004. pubblicata nei B.U.R. n° 131 del 21.12.2004



e deliberazione n° 3672 del 29.11.2005, pubblicata nel B.U.R. n° 121 del 27.12.2005 e successive varianti. P.I.

P.A.T. Il Comune di Castelfranco V.to è dotato di Piano Regolatore Generale, il Piano di Assetto del Territorio, P.A.T. - approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29, del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014 e adottato con delibera n° 1 del Consiglio Comunale del 21.01.2010

INDIVIDUAZIONE:

P.I. Zona territoriale omogenea C1 residenziale di completamento estensiva.

DESTINAZIONE D'USO

In tali zone, stante la destinazione essenzialmente abitativa, oltre alla residenza, sono consentite le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi, gli esercizi di quartiere, nonché gli uffici pubblici, gli ambulatori e gli studi professionali.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 35

Parte dell'area è così classificata nello strumento urbanistico:

zona F7 "aree per la viabilità stradale" disciplinata principalmente dall'art. 76 delle norme di attuazione del PRG. In particolare l'area in riferimento ha destinazione "VS" - sede stradale.

11.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Gli immobili eseguiti, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti.



12.**CONFORMITÀ URBANISTICA** (all. doc. 10)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Concessione Edilizia n° 21376/Spec. 0631 del 28.11.1995

Prot. Per ristrutturazione fabbricato rurale ad uso abitazione e recinzione.

Concessione Edilizia n° 453 del 30.11.1999

Prot. 31723 per completamento lavori ristrutturazione fabbricato residenziale e recinzione (c.e. 0631 del 28/11/1995).

Condono edilizio n° 156 del 20.03.2006

In data 09.12.2004 con prot. N° 38677 viene presentata domanda di condono edilizio al comune di Castelfranco Veneto, con oggetto ampliamento fabbricato ad uso garage.

Condono edilizio n° 157 del 20.03.2006

In data 09/12/2004 con prot. N° 38678 viene presentata domanda di di condono edilizio al comune di Castelfranco Veneto, con oggetto costruzione di nuova unità ricavata per mancata demolizione del corpo Est.

Certificato di Abitabilità

Non ancora richiesto richiesto

13.**ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Castelfranco V.to.

14.**DIFFORMITÀ RILEVATE** (all. doc. 11)

Sono state rilevate diverse difformità prospettiche ed interne rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune:

- Nell'interrato è stata eliminata la parete divisoria tra la cantina e la taverna



- Nel garage è stata realizzata una parete divisoria e una di tamponamento a ridosso di un portone di accesso
 - Nel mini alloggio è stata eliminata la parete tra antibagno e soggiorno, è stata tamponata la finestra del bagno e la porta di accesso alla camera.
 - Al piano primo è stata chiusa una loggia, aperte due finestre sul portico, eliminata la parete dello studio e vi è una diversa distribuzione dei vani interni.
 - La recinzione è stata realizzata in difformità per tipologia costruttiva inoltre è stato modificato l'accesso.
 - Sono state installate una casetta in legno di circa mq. 26.46 ed un gazebo di circa mq. 10,54 in totale assenza di provvedimenti autorizzativi, le costruzioni non sono sanabili mancando la distanza dai confini, saranno pertanto indicati i costi di demolizione e smaltimento per il ripristino dello stato dei luoghi.
- Sono state rilevate delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che necessitano di pratiche di adeguamento.

15.

OBLAZIONI ED ONERI

La resa in conformità urbanistica degli immobili comporta prestazioni tecniche, sanzioni economiche e lavori di ripristino.

In riferimento alla normativa vigente, al piano casa e al P.A.T. che classifica l'area zona residenziale si deduce quanto:

- Dovranno essere ripristinate la porta-finestra, la finestra e la parete divisoria tra antibagno e soggiorno del minialloggio; la parete divisoria tra lo studio e il sottotetto dell'abitazione.
- Dovranno essere demolite, le costruzioni abusive erette nell'area esterna non sanabili



- Presentare richiesta ordinaria di Permesso di Costruire in sanatoria per le modifiche interne e le modifiche prospettiche.

- Successivamente alla sanatoria delle difformità sopradescritte, ed al ripristino delle opere abusive in precedenza descritte, dovrà essere richiesto il Certificato di agibilità.

- Per la recinzione oltre alta richiesta all'ufficio edilizia privata dovrà presentare la pratica anche all'ufficio lavori pubblici per ottenere l'autorizzazione per la modifica apportata all'accesso.

La sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria è di circa € 1.600, alla quale vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria e la richiesta di agibilità, con un costo complessivo che si presume di € 6.000.

Gli oneri per la rimessa in ripristino di quanto non sanabile sono quantificabili con un costo complessivo che si presume di € 7.000.

L'aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € 2.000.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a € 15.000 (defalcato dal valore dell'immobile).

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Fabbricato distribuito su due piani fuori terra e uno all'interrato, costituito da un'abitazione con autorimessa di pertinenza, un minialloggio e area scoperta in



comune ai due alloggi.

Abitazione di complessivi mq. 345 calpestabili composta da un piano interrato di circa mq. 71 calpestabili, da un piano terra di circa mq. 157 calpestabili, da un piano primo di circa mq. 117 calpestabili; **Minialloggio** al piano terra, di complessivi mq. 42 calpestabili; **Area scoperta** di mq. 1.007.

La costruzione ristrutturata nel 2006 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione. Oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

16.2

PARTICOLAREGGIATA (all. doc. 11)

DIMENSIONI

Abitazione di complessivi mq. 345 calpestabili così composta:
al piano interrato, di circa mq. 71 calpestabili, da una taverna di mq. 37,94, un disimpegno di mq. 8,09, un ripostiglio di mq. 4,24, una lavanderia di mq. 17,28, una C.T. di mq. 3,00; al piano terra, di circa mq. 157 calpestabili, da un vano scale di mq. 6,89, un disimpegno di mq. 5,91, un corridoio di mq. 4,65, una camera di mq. 9,66, un bagno di mq. 7,81, un soggiorno di mq. 42,30, una cucina di mq. 13,75, un portico di mq. 21,90, un garage di mq. 43,95; al piano primo, di circa mq. 117 calpestabili, da un corridoio di mq. 10,91, un bagno di mq. 10,08, una camera di mq. 10,85, una camera di mq. 13,16, una camera di mq. 14,70, uno studio di mq. 8,75, una terrazza di mq. 4,75, una terrazza di mq. 43,95.



Minialloggio al piano terra, di complessivi mq. 42 calpestabili, composto da:
una zona giorno di mq. 18,20, una camera di mq. 17,74, un bagno di mq. 5,93.

Area scoperta in comune mn. 153 sub.1, di mq. 1.007, oltre al mn. 1079 di mq. 77.
(pista ciclabile)

Superficie Esterna Lorda S.E.L.

P. Interrato mq. 87,51, Piano Terra mq. 230,10, Piano Primo mq. 137,32

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai al P.T.
(garage/taverna) in latero-cemento, al P.1° in legno a vista con tavolato e soletta
cementizia collaborante.

Copertura: costituita da solaio in andamento di falda con strutture a vista in legno,
e manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di vario spessore costituita da
modulari in laterizio con intercapedine isolate (non tutte).

Divisori interni: in muratura di vario spessore costituita da modulari in laterizio.

Tamponamenti del vano scale: in muratura di spessore complessivo cm. 30
costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli condominiali in CLS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: (all. doc. 12)

Pavimenti:

Interrato e zona giorno in monocottura, zona notte in lamparquette di rovere, loggia
terrazze e marciapiedi in gres porcellanato.

Rivestimenti:

Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

Scale:



Pianerottoli, pedate e alzate, al piano interrato in monocottura, al piano primo in legno massiccio di rovere.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Porta d'ingresso blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, balconi in compensato marino verniciato.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

Tutti i locali sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:

Interni in lavabile (P.T. in rasato di calce), esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

Gli impianti sono privi del certificato di conformità.

- L'abitazione è servita da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'abitazione principale è dotata d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali al piano terra e primo, sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato e al piano interrato da ventilconvettori.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.



- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario collegato alla rete fognaria pubblica.

- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.

- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree esterne:

L'area esterna è a verde piantumato, i percorsi pedonali e carrai sono pavimentati in gres porcellanato e pietra.

17.

CLASSE ENERGETICA

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".

18.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI (all. doc. 13)

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

19.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato utilizzabile pur se privo del certificato di agibilità, è occupato



dall'esecutato e il suo nucleo familiare oltre alla persona titolare del diritto di abitazione

20. MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura e al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre alla naturale vetustà,
- sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto (calpestabile),
- sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,
- sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

21. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

21.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.



Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

21.2. Criteri di stima.

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tante quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.



Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata" usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

21.3. Valore di mercato.

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

21.4 Prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto



di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,

- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

Inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

22.

METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

22.1. Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.

La valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito da applicarsi ai singoli parametri dell'immobile per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile,

22.2. Metodo del confronto di mercato

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di **Castelfranco V.to** e la zona in cui essi sono ubicati.

I beni sono stati stimati con due diverse modalità che hanno prodotto valutazioni tra loro concordanti. I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti.



23. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:

23.1. LOTTO UNICO

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Castelfranco V.to (TV) Sez. H Fg. 1 via Sile

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
153	2	S1-T-1	A2	3	vani 11,5	Abitazione Civ.	R.€. 1187,85
153	3	T	A2	2	vani 2,5	Abitazione Civ.	R.€. 193,67
153	4	T	C6	4	mq. 43	Garage	R.€. 128,80
153	1	T	E.U.		mq. 1.007	Area urbana	R.€.

N.C.T. Comune di Castelfranco V.to (TV) Fg. 50 via Sile

1079 T Relist. Strad. mq. 77 R.D. R.A.

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni.

Oblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.



ESEC. 395/2014 LOTTO UNICO				S. I. N.				VALORI				
Superfici Interne Netto				Nette		Commerciale			€/mq.	Tot.	Tot.	
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.140	per vano	per sub	
P. INTERRATO				Hm.	m.n. 153 sub. 2	70,54			28,22	206,27		235,151
Taverna:	2,70	37,94	mq.	37,94	0,40	15,18			1,140	17,303		
Disimpegno	2,70	8,09	mq.	8,09	0,40	3,25			1,140	3,687		
Ripostiglio	1,40	4,24	mq.	4,24	0,40	1,69			1,140	1,931		
Lavanderia:	2,70	17,28	mq.	17,28	0,40	6,91			1,140	7,880		
C.T.:	2,31	3,00	mq.	3,00	0,40	1,20			1,140	1,368		
P. TERRA				Hm.	m.n. 153 sub. 2	112,86						
Vano scale:	2,70	8,89	mq.	8,89	1,00	8,89	159,16		1,140	7,855		
Disimpegno scale:	2,70	5,91	mq.	5,91	1,00	5,91			1,140	6,737		
Disimpegno	2,70	4,65	mq.	4,65	1,00	4,65			1,140	5,301		
Camera	2,70	9,66	mq.	9,66	1,00	9,66			1,140	11,007		
Bagno:	2,70	7,81	mq.	7,81	1,00	7,81			1,140	8,898		
Soggiorno	2,70	42,30	mq.	42,30	1,00	42,30			1,140	48,222		
Cucina	2,70	13,75	mq.	13,75	1,00	13,75			1,140	15,675		
Portico:	2,70	21,90	mq.	21,90	0,40	8,76			1,140	9,986		
				Hm.	m.n. 153 sub. 3	41,87						47,727
Zona giorno:	3,60	18,20	mq.	18,20	1,00	18,20			1,140	20,744		
Camera	3,60	17,74	mq.	17,74	1,00	17,74			1,140	20,224		
Bagno:	3,60	5,93	mq.	5,93	1,00	5,93			1,140	6,759		
				Hm.	m.n. 153 sub. 4	43,95						20,040
Garage:	2,40	43,95	mq.	43,95	0,40	17,58			1,140	20,040		
P. PRIMO				Hm.	m.n. 153 sub. 2	117,76						
Corridoio	2,80	10,91	mq.	10,91	1,00	10,91	78,33		1,140	12,440		
Bagno	2,90	10,08	mq.	10,08	1,00	10,08			1,140	11,496		
Camera	2,90	10,85	mq.	10,85	1,00	10,85			1,140	12,374		
Camera	2,90	13,16	mq.	13,16	1,00	13,16			1,140	15,005		
Camera	2,90	14,70	mq.	14,70	1,00	14,70			1,140	16,760		
Studio	2,90	8,75	mq.	8,75	1,00	8,75			1,140	9,975		
Terrazza		4,75	mq.	4,75	0,20	0,96			1,140	1,098		
Terrazza		43,95	mq.	43,95	0,20	8,91			1,140	10,154		
Area Scoperta				Hm.	m.n. 153 sub. 1	1,007						18,939
Capacità edifi. residua:			mq.		0,00		16,61	16,61	1,140	18,939	18,939	
Oneri			mq.							0	0	
Valore del diritto di abitazione:										- 15,000	- 15,000	
										- 7,268	- 7,268	
										386,38	386,38	
										282,33	282,33	
										282,33	282,33	
										299,589	299,589	

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta: **Castelfranco V.to**

(TV) - Frazione - In buono stato - €/mq. 1.140.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della piena proprietà: € 299.600

diconsi euri – due - cento – novanta - nove – mila – sei - cento

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "lorde" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,



e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C.

23.2. VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Premesse:

- "L'esecutato 2" è titolare della quota di 136/756 del diritto di usufrutto oltre al diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare quale coniuge superstite del decuis.

Criteri di valutazione:

- Il valore del diritto di usufrutto è una percentuale rispetto al valore della piena proprietà.

- il valore del diritto di usufrutto è in funzione diretta dell'età del titolare del diritto

Il criterio di valutazione adottato, è quello della proporzionalità diretta pertanto, man mano che passa il tempo entrambi i valori tendono a decrescere linearmente e parallelamente, arrivando ad azzerarsi entrambi nel solo momento della morte del titolare del diritto o nella decadenza dei presupposti che lo hanno generato.

- Beneficiaria della quota di 130/756 del diritto di usufrutto: "esecutato 2" anni compiuti 87
- valore di mercato della piena proprietà del "lotto Unico": €. 321.900,
- di cui il 15 % è usufrutto e il 85 % è nuda proprietà.
- diconsi €. 48.225 usufrutto e €. 273.615 nuda proprietà
- quota del diritto di usufrutto: 130/756
- diconsi $48.225 \times 130 : 756 = 8.300$ €.



La quota di 130/756 del diritto di usufrutto in capo a "esecutato 2" oltre alla quota di 130/756 della nuda proprietà e alla quota di 620/756 della piena proprietà in capo a "esecutato 1", oggetto della presente procedura esecutiva, costituiscono, nel loro insieme la quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero compendio immobiliare.

23.3. VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Premesse:

- Il diritto di abitazione ha natura di legato ex lege e come tale viene acquisito immediatamente al momento dell'apertura della successione dal coniuge superstite, senza dover ricorrere all'azione di riduzione e senza necessità di accettazione.
- L'incidenza sul valore di mercato del diritto di abitazione, pur non inducendo allo stato di fatto un deprezzamento del diretto valore di mercato dell'intero, prende consistenza nell'ipotesi di cessione, anche parziale, dei beni gravati dal costituito peso a soggetti terzi.

Contenuto del diritto di abitazione:

- Il diritto di abitazione - di natura personale "atipico" - è un diritto reale minore di godimento su cosa altrui disciplinato dagli articoli 1021 e seguenti del C.C.
- Ha per oggetto una casa, e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia.
- È un diritto personale, non trasferibile e non è possibile cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione.

Criteri di valutazione:

- Il diritto di abitazione, concettualmente limitato rispetto al più pieno diritto di usufrutto è sostanzialmente compreso nel diritto dell'usufrutto.



Il valore del diritto di abitazione è una percentuale rispetto al valore del diritto di usufrutto, esattamente alla pari dell'incidenza percentuale dell'usufrutto rispetto al valore della piena proprietà ed entrambi, sono in funzione diretta dell'età del titolare del diritto.

il valore del diritto di usufrutto è funzione dell'età del titolare del diritto;

il valore del diritto di abitazione è funzione dell'età del titolare del diritto;

Il criterio di valutazione adottato, è quello della proporzionalità diretta pertanto, man mano che passa il tempo entrambi i valori tendono a decrescere linearmente e parallelamente, arrivando ad azzerarsi entrambi nel solo momento della morte del titolare del diritto o nella decadenza dei presupposti che lo hanno generato.

- diritto di abitazione: "esecutato 2" - anni compiuti 87

- valore di mercato della piena proprietà del "lotto Unico": €. 321.900,

- di cui il 15 % è usufrutto e il 85 % è nuda proprietà.

- diconsi €. 48.285 usufrutto e €. 273.618 nuda proprietà

- diritto di abitazione = 15 % del valore dell'usufrutto

- diconsi $48.285 \times 0,15 = 7.268 \text{ €}$.

24.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontrano un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- maggior imposta per il trasferimento del bene.
- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art.2922 c.c.
- difficoltà a visionare l'immobile,
- mancata attività di marketing,



- tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta,
 - tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene,
 - non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

24.1.

LOTTO UNICO

ESEC. 395/2014 LOTTO UNICO Superfici Interne Nette Prezzo d'asta			S. I. N.				VALORI		
	Hm.	mq.	Nette		Commerciale		€ /mq.	Tot. per vano	Tot. per sub.
			per vano	coeff.	per vano	per piano			
P. INTERRATO									
Taverna	2,70	37,94	37,94	0,40	15,18	28,22	206,27	850	12.901
Disimpegno	2,70	8,09	8,09	0,40	3,23			850	2.749
Ripostiglio	1,40	4,24	4,24	0,40	1,69			850	1.440
Lavanderia	2,70	17,28	17,28	0,40	6,91			850	5.875
C.T.	2,31	3,00	3,00	0,40	1,20			850	1.020
P. TERRA									
Vano scale	2,70	6,89	6,89	1,00	6,89	159,16		850	5.857
Disimpegno scale	2,70	5,91	5,91	1,00	5,91			850	5.024
Disimpegno	2,70	4,65	4,65	1,00	4,65			850	3.953
Camera	2,70	9,66	9,66	1,00	9,66			850	8.207
Bagno	2,70	7,81	7,81	1,00	7,81			850	6.634
Soggiorno	2,70	42,30	42,30	1,00	42,30			850	35.955
Cucina	2,70	13,75	13,75	1,00	13,75			850	11.688
Portico	2,70	21,90	21,90	0,40	8,76			850	7.446
Zona giorno	3,60	18,20	18,20	1,00	18,20		41,67	850	15.467
Camera	3,60	17,74	17,74	1,00	17,74			850	15.079
Bagno	3,60	5,93	5,93	1,00	5,93			850	5.040
Garage	2,40	43,95	43,95	0,40	17,58		17,58	850	14.942
P. PRIMO									
Corridoio	2,90	10,91	10,91	1,00	10,91	78,33		850	9.275
Bagno	2,90	10,08	10,08	1,00	10,08			850	8.572
Camera	2,90	10,85	10,85	1,00	10,85			850	9.226
Camera	2,90	13,16	13,16	1,00	13,16			850	11.188
Camera	2,90	14,70	14,70	1,00	14,70			850	12.498
Studio	2,90	8,75	8,75	1,00	8,75			850	7.438
Terrazza		4,75	4,75	0,20	0,96			850	818
Terrazza		43,95	43,95	0,20	8,91			850	7.571
Area Scoperta			1,007	0,02	16,61	16,61	16,61	850	14.121
Capacità edifi. residua			0,00					0	0
Oneri								- 15.000	- 15.000
Valore del diritto di abitazione								- 7.268	- 7.268
			386,38		282,33	282,33	282,33	217.713	217.713

Valore a metro quadro da porre a base d'asta del lotto unico: **Castelfranco V.to (TV) - Frazione - In buono stato - €/mq. 850.** Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 217.700

diconsi euri – due – cento – diciassette – mila – sette – cento –



Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.

Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sign. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

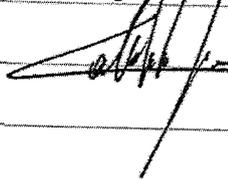
Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.

Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sign. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

Treviso, 13.01.2018

L' E. S.

geom. *Gianni Caldato*



25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1) Atto di pignoramento	doc. 09) Urbanistica
doc. 2) Visure NCEU	doc. 10) Autorizzazioni
doc. 3) Visure NCT	doc. 11) Rilievi



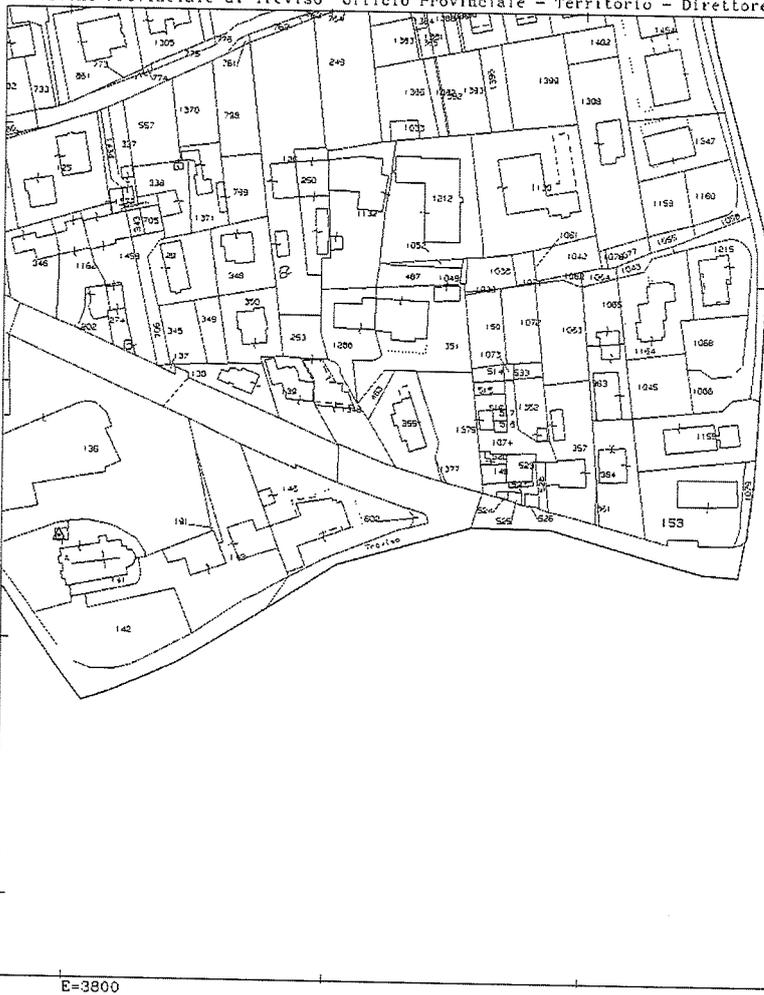
doc. 4) Planimetrie NCEU	doc. 12) Foto
doc. 5) Estratto mappa NCT	doc. 13) Doc. acquisita
doc. 6) Atti di provenienza	doc. 14) Schede di valutazione
doc. 7) Visure conservatoria	doc. 15) Scheda sintetica
doc. 8) Relazione notarile	doc. 16) Invio alle parti

26.

LIMITI E RISERVE

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





N=200

E=3800

Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77475eceed91794da76b7f72bf9beed

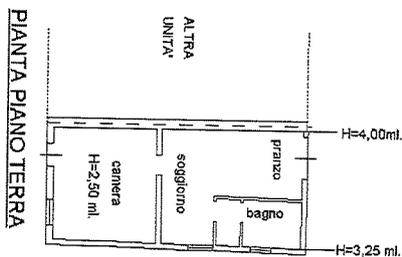
1 Particella: 153

Comune: CASTELFRANCO VENETO
Foglio: 50
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
2-Ago-2017 11.8.52
Prot. n. 769789/2017

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevviso

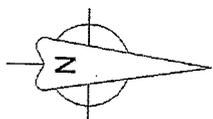
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione pre-costrale n. TV0243499 del 29/07/2005 Pianimetria di v.i. v. in Comune di Castelfranco Veneto via Sile div.	Identificativi Catastrali: Sezione: H Foglio: 1 Particella: 153 Subalterno: 3	Compilata da: Clelio Biondelle Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 3033
---	---	---



ultima planimetria in atti

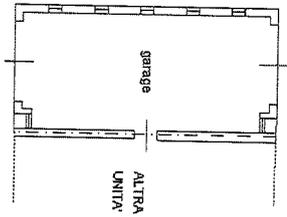
Data: 02/08/2017 - n. T112933 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



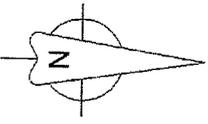
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevviso**

Scheda n. 1
Scala 1:200

Dichiarazione Protocollo n. TV0243499 del 29/07/2005	
Planimetria di v.i.v. in Comune di Castelfranco Veneto	
Via Sile	
civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Claudio Michele
Sezione: H	Facilite all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Treviso
Particella: 153	N. 3033
Subalterno: 4	



PIANTA PIANO TERRA
H=2.40 ml.



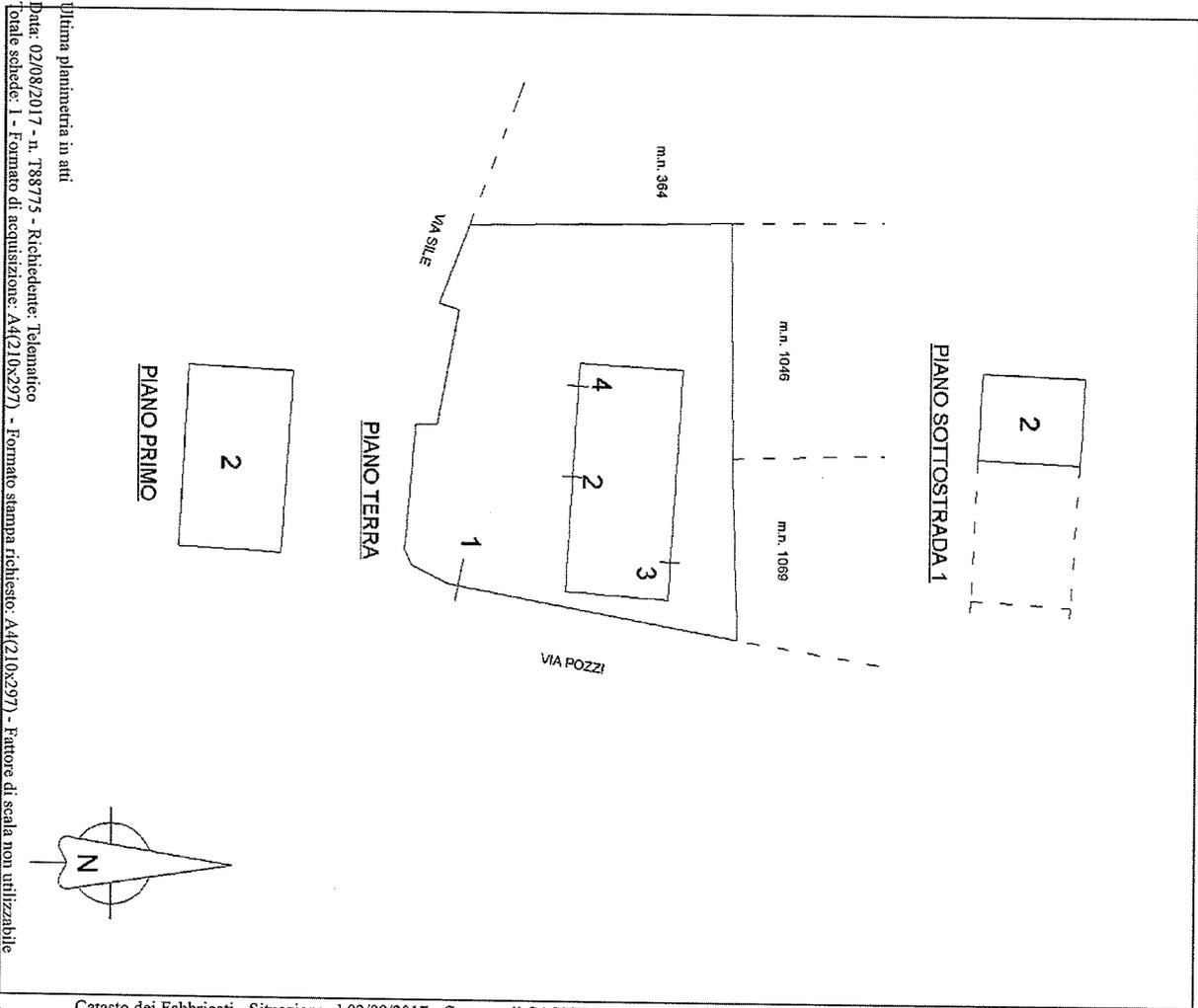
Ultima planimetria in atti
Data: 02/08/2017 - n. T112934 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO
Compiato da:
Civiero Michele
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3033

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Castelfranco Veneto Particella: 153
Sezione: H Foglio: 1
Dimostrazione grafica dei subaltriati

Protocollo n. TV0243499 del 29/07/2005
Tipo Mappale n. 75546 dal 07/03/2005
Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 02/08/2017 - n. 188775 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/08/2017 - Ora: 11.08.03 - Pag: 1
Visura n. : 189257
Fine

Comune di: CASTELFRANCO VENETO
Elenco Subaltemi ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	HI	Sezione	Foglio	Particella	del:
CASTELFRANCO VENETO			1	153	
UBICAZIONE via piazza		n° cav	Piani	Int	75546
1 via sile			T-1		DESCRIZIONE
2 via sile			T		ABITAZIONE SOPPRESSA PER RISTRUTTURAZIONE
3 via sile			SI-TI		TOTALE ORA SUB 1, 2, 3 E 4
4 via sile			T		BONC AREA SCOPERTA DI MQ 1007 COMUNE AI SUB
					2, 3 E 4
					ABITAZIONE DERIVA DAL MAPP 153
					ABITAZIONE DERIVA DAL MAPP 153
					GARAGE DERIVA DAL MAPP 153

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria