TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 581/2016 R.G.E.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Alessandra Burra

RAPPORTO DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Esperto del Giudice: Geom. BALLESTO LUCIANO

1. PREMESSA

Con provvedimento del 29/04/2019, l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, Dott.ssa ALESSANDRA BURRA, nominava il sottoscritto geom. BALLESTO LUCIANO, con studio in Farra di Soligo (TV) frazione Col San Martino, Via Borgo San Martino n. 22/1, quale esperto stimatore dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato, situati in Comune di Castelfranco Veneto, Via Paolo Piazza.

Lo scrivente esperiva le seguenti indagini preliminari:

- Verifiche immobiliari e catastali con accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisizione delle planimetrie urbane (Allegato "A"), delle visure degli immobili e dell'estratto di mappa vettoriale (Allegato "B");
- Verifiche documentali sugli atti di provenienza con richiesta di copia dell'Atto di Compravendita Rep. n. 2282 in data 21/04/2011 notaio Dott. Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (Allegato "C");
- Verifiche edilizie ed urbanistiche con accesso all'ufficio tecnico comunale di Castelfranco Veneto per accertamento delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili (Allegato "F").

Il 24/07/2019, alle ore 15.00, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, previo accordo con la società Aste 33 S.r.l. con sede a Treviso, incaricata alla custodia degli immobili, ed effettuava un'attenta ricognizione dei beni nonché un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Eseguiti gli opportuni accertamenti ed acquisita ogni altra informazione ed elemento utile all'espletamento dell'incarico, lo scrivente elaborava il rapporto di stima di seguito riportato.

Successivamente inviava il rapporto preliminare di stima

- all'Avv. ROBERTO TARTAGLIA, legale della [redacted]. (già [redacted]) – Comunicazione mail PEC in data 11/09/2019;

- [redacted] di [redacted] – intervenuta nel procedimento esecutivo - Comunicazione mail PEC in data 11/09/2019;

- al custode degli immobili, società Aste 33 S.r.l. – Comunicazione mail PEC in data 11/09/2019;

- all'Esecutato, a mezzo di plico postale inviato con raccomandata a ricevuta di ritorno in data 11/09/2019;

Chiedeva, altresì, alle parti di depositare eventuali osservazioni sugli elaborati preliminari entro il giorno 3/10/2019.

Entro il termine stabilito non perveniva presso lo studio dello scrivente alcuna osservazione alla relazione preliminare di stima di beni.

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminata la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di stima, considerato che il pignoramento comprende, per l'intero la proprietà di due unità immobiliari strettamente correlate (una ad uso abitazione e l'altra ad uso garage), il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

Si precisa, inoltre, che i beni in oggetto non sono fisicamente ed economicamente divisibili.

3. DESCRIZIONE CATASTALE

BENE – 1: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di CASTELFRANCO VENETO – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 5°

Mapp. 174 sub 19 Via Paolo Piazza P.T cat. A/2 cl. 2^ vani 3 (superficie catastale mq 58 – escluse aree scoperte mq. 58) - R.C. € 232,41 – Abitazione di tipo civile

BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di CASTELFRANCO VENETO – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 5°

Mapp. 174 sub 25 Via Paolo Piazza P. S1 cat. C/6 cl. 5^ - 15 mq. (superficie catastale mq 17) - R.C. € 52,68 – Garage

PRECISAZIONI:

- I beni sopra identificati ricadono al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto nella particella censita al Foglio 28° mn 174 Ente Urbano di ha 0.08.80. L'attuale consistenza e descrizione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione deriva dalla Denuncia di Fabbricato Urbano presentata in data 18/10/2010 prot n. TV0280397 per il BENE 2, e in data 19/11/2004 prot. n. TV0404624 per il BENE 1, nonché dalla Variazione d'Ufficio del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (Allegato "A").
- Le unità immobiliari sopra descritte dispongono della quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati, Sezione D – Foglio 5

* mn. 174 sub. 24, via Paolo Piazza, P. S1-T, corsia di manovra interrata e rampa di accesso;

* mn. 174 sub. 34, Via Paolo Piazza, P. T, area cortilizia di mq. 585.

- La toponomastica indicata in visura catastale e nell'atto di pignoramento risulta via Paolo Piazza mentre quella corretta, è via Paolo Piazza **n. 2.**

Verifica di conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali:

Con riferimento alle U.I. sopra descritte, il sottoscritto dichiara che le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto, salvo lievi incongruenze riguardanti la rappresentazione grafica di alcuni fori porta o finestra, lo spessore di alcuni muri interni dell'abitazione (BENE 1) e la rappresentazione del foro finestra del garage (BENE 2).

Lo scrivente ritiene che le incongruenze sopra descritte siano tali da non influire sulla consistenza catastale complessiva delle U.I. e tali da non costituire impedimento per la corretta identificazione dei beni in oggetto.

Si ritiene, tuttavia, che tali difformità vadano comunque regolarizzate per ottenere la perfetta corrispondenza con lo stato di fatto.

4. CONFINI DEI BENI

Partendo da sud ed in senso orario, l'abitazione (mn 174 sub. 19) confina, al piano terra, con affaccio sull'area scoperta comune; vano scala; altra abitazione in aderenza (sub. 21); affaccio sull'area scoperta comune, salvo altri o variati.

Il garage (mn 174 sub. 25) confina, al piano interrato, con altro garage (sub. 26) a sud e corsia di manovra interrata (sub. 24) a est, salvo altri o variati.

5. PROPRIETA'

I beni in argomento, nella consistenza già descritta al precedente punto 3 risultano intestati all'Esecutato per l'intero della piena proprietà.

Vi è corrispondenza, pertanto, tra l'intestatario dei beni ed il soggetto esecutato.

Il luogo di residenza dell'Esecutato, non noto nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta attualmente in Comune di Rovigo via A. Vespucci n. 1.

6. PROVENIENZA STORICA

Per quanto riguarda la provenienza storica nel ventennio si richiama integralmente la certificazione notarile redatta in data 15/11/2016 dal Notaio Dott. Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (Rif. Allegato "E").

7. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari in argomento risultavano occupate da soggetti terzi in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Montebelluna, in data 25/07/2018 al n. 003558-serie 3T.

La durata prevista della locazione risulta di 4 anni, con inizio dal 01/08/2018, e rinnovo tacito di ulteriori 4 anni ossia fino al 31/07/2026.

Detto contratto non risulta opponibile nel procedimento esecutivo in quanto stipulato successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

La richiesta di accertamento dell'eventuale esistenza di ulteriori contratti di locazione e/o comodato sugli immobili in argomento, già presentata con pec in data 07/06/2019 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso ha confermato l'esistenza unicamente del contratto suddetto (Rif. Allegato " M").

8. SERVITU' E VINCOLI

Oltre alle servitù, attive e passive, nascenti dalla situazione di condominio, o stabilite e poste in essere dalla Legge a carico di ciascun condomino, l'esame degli atti di provenienza degli immobili non ha rilevato l'esistenza di altre servitù.

Gli immobili, pertanto, verranno trasferiti nello stato e grado in cui attualmente si trovano con le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite.

9. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente ai beni oggetto di perizia risultano attive le seguenti formalità:

1 Iscrizione in data 26/04/2011 nn. 14539/3025 (presente nel certificato notarile depositato in atti)

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della somma capitale di € 148.000,00 istituita con atto in data 21/04/2011 Rep. N. 2283 Notaio Dott. Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV), a favore di [redacted] con sede in Pordenone, e contro l'Esecutato, relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Proprietà: Unità negoziali in Comune di Castelfranco Veneto – Catasto Fabb. – Sezione D - Foglio 5° Mapp.n. 174 sub 19-25.

2 Iscrizione in data 07/09/2015 nn. 25596/4267 (presente nel certificato notarile depositato in atti)

Ipoteca legale ai sensi art.77 del DPR 602 del 1973, nascente da atto n. 260/9915 del 03/09/2015 emesso da [redacted] con sede in Milano,

della somma capitale di € 711.939,53 a favore di '[redacted] con sede in Milano, e contro l'Esecutato relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Proprietà: Unità negoziali in Comune di Castelfranco Veneto – Catasto Fabb. – Sezione D - Foglio 5° Mapp.n. 174 sub 19-25.

3 Trascrizione in data 27/10/2016 nn. 35222/23919. (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Verbale di pignoramento immobili in data 10/10/2016 Rep. 3370/2016 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo a favore della '[redacted] con sede in Pordenone, e contro l'Esecutato, relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Proprietà: Unità negoziali in Comune di Castelfranco Veneto – Catasto Fabb. – Sezione D - Foglio 5° Mapp.n. 174 sub 19-25.

Eseguiti le opportune verifiche presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, lo scrivente ha accertato che non vi sono ulteriori formalità.

10. INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Si segnala l'intervento dell'[redacted] subentrata a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali della società del [redacted] per l'importo di € 784.150,30

Lo scrivente ha verificato che, a tutt'oggi, non vi sono altri intervenuti nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al titolo.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Secondo la pianificazione territoriale del Comune di Castelfranco Veneto (P.I.), i beni in argomento ricadono in zona "B" residenziale di completamento ed il lotto ove sorge il fabbricato ricade parzialmente nella fascia di rispetto ferroviaria D.P.R. 753/1980 e nello schema direttore denominato "Nodo Ferroviario":

L'intero territorio comunale, inoltre, è classificato Zona Sismica di 3^ categoria, ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i., e soggetto alle disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008 ed alle vigenti norme di Legge in materia.

Con esclusione delle zone "A" e degli edifici di valore storico culturale salvo diverse e puntuali prescrizioni, in queste zone, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;

c) gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150 per ogni unità edilizia abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una volta sola e per i soli edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera.

Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento, la ristrutturazione è subordinato a:

a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;

b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;

c) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti.

Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:

a) in adiacenza all'abitazione principale esistente;

b) in prossimità all'abitazione principale esistente.

Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso, qualora non riferito ad attività produttive fuori zona per le quali vale la disciplina di cui all'art. 71, deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza fino ad un massimo di 3 mt.

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, sopra descritti, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:

a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;

b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo;

Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;

b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;

c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;

d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.

Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 10 mq e altezza massima 2,50 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio. Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.

Nelle zone "B" e "C1" gli interventi con destinazione residenziale mista a destinazioni complementari alla residenza superiore a 5.000 mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA o a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 del DPR 380/2001 e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

Le zone "A" "B" "C1" "C2" sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza;

b) attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio;

c) attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici,ecc.;

d) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

Sono escluse dalle zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2":

a) attività industriali e artigianali;

b) stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;

c) magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;

d) tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Il P.I., come definito dal P.A.T., individua gli schemi direttori denominati:

a) "Valle del Torrente Muson": interessa l'insieme delle aree naturalistiche poste in fregio al corso d'acqua predetto e nel circostante contesto infrastrutturale e insediativo;

b) "Nodo Ferroviario": interessa l'insieme delle aree poste in fregio al sistema ferroviario e nel circostante contesto infrastrutturale e insediativo.

Si tratta in particolare di ambiti urbani, totalmente o parzialmente edificati, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate, tali da risultare strategiche nell'ambito della riqualificazione del tessuto edilizio esistente e del potenziamento delle dotazioni di servizi ed infrastrutture per la mobilità, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.

Tali aree sono soggette ad apposito studio (masterplan) che comporta variante al P.I.. con la finalità di creare le condizioni per una progressiva ricomposizione dell'attuale tessuto incoerente e frammentato per uno nuovo ed omogeneo

organizzato sugli allineamenti degli spazi pubblici e finalizzato alla definizione di una struttura del tessuto insediativo.

Fino alla definizione del Masterplan, all'interno degli Schemi direttori vale la disciplina delle zone territoriali, delle schede di progetto puntuali di cui agli artt. 71 e 73 e dei lotti liberi inedificati di cui all'art.69.

12. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelfranco Veneto, lo scrivente ha rilevato che i beni immobili in argomento sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti (rif. Allegato "F"):

- Autorizzazione per costruzioni edili prot. n. 69 Rep.n. 214/69 in data 18/03/1970 per la costruzione di una casa unifamiliare;
- Autorizzazione per costruzioni edili prot. n. 82 Rep.n. 214/69 in data 15/03/1971 per la sopraelevazione dell'abitazione (II piano);
- Certificato di abitabilità prot. n. 177 Rep.n. 214/69 in data 17/02/1972;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 205 del 25/06/2003 per ricavo di tre unità immobiliari ad uso residenziale (P.T. e sottotetto);
- Permesso di Costruire n. 172 del 18/06/2004 per ristrutturazione edilizia con ricavo di due nuovi alloggi e realizzazione di nuovo garage interrato;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità-agibilità prot. n. 38543 del 07/07/2004 – parziale per i due alloggi.
- Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. n. 19313 del 09/06/2005;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità-agibilità prot. n. 22177 del 06/07/2006 – parziale per l'interrato.

Attraverso la comparazione dello stato di fatto, con i progetti autorizzati dal Comune, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto ha verificato quanto segue:

Relativamente all'abitazione, mappale n. 174 sub. 19 (Bene 1) lo stato di fatto risulta parzialmente difforme al progetto approvato, per la presenza di traslazioni, in misura variabile, da un minimo di 10 ad un massimo di 30 cm., delle pareti divisorie, o di variazioni nel loro spessore (parete tra camera e bagno e parete sud del locale cucina/soggiorno).

Vi sono anche difformità prospettiche riguardanti la posizione dei fori di porte e finestre, dovute, principalmente, alla loro traslazione o, nel caso del servizio igienico, a una riduzione delle dimensioni (rif. allegato "O").

In particolare si rileva che la finestra del bagno è stata parzialmente chiusa e ridotta alla superficie di circa mq 0,50 contro la superficie di mq 0,60 indicata nel progetto approvato.

Per concludere, si precisa che il locale ripostiglio risulta impropriamente destinato a camera, pur non avendo i requisiti superficiari minimi previsti dal Regolamento Edilizio (camera singola minimo mq. 9).

Relativamente al posto auto coperto, mappale n. 174 sub. 25 (Bene 2), lo stato di fatto coincide sostanzialmente con il progetto approvato, salvo una modesta traslazione del foro di ventilazione (finestra su bocca di lupo) esistente (rif. allegato "O").

Sull'area scoperta del fabbricato, destinata e corte comune delle unità condominiali, è presente una tettoia in metallo con copertura in ondulato plastico, destinata al ricovero di cicli e motocicli.

Essa ha una superficie di circa mq. 13 ed un volume di circa mc 32 ed è stata edificata a ridosso del confine ovest del lotto, in assenza di alcun provvedimento edilizio.

SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE E/O DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

Ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001 si dichiara che le opere difformi sopra descritte risultano solo parzialmente sanabili.

In particolare sono sanabili le difformità interne e prospettiche presenti nell'abitazione e nel garage interrato, in quanto conformi alla disciplina urbanistica / edilizia vigente alla data odierna ed alla data della loro esecuzione (rif. 1° comma art. 36 del DPR N. 380/2001).

Ai sensi dell'art 37 del DPR 380/2001, inoltre, esse non modificano la sagoma, i volumi o le superfici utili delle unità immobiliari e non incidono sui parametri urbanistici della zona.

Quanto alla difformità riguardante la riduzione di superficie finestrata del servizio igienico (da mq 0,60 a mq 0,50), sentito il tecnico comunale e trattandosi di una modesta variazione, non vi sarebbe l'obbligo di alcun adeguamento.

Non è sanabile la tettoia esistente sull'area scoperta del fabbricato che dovrà essere demolita a spese di tutti gli aventi diritto sull'area condominiale.

Si precisa che i controlli sulla conformità edilizia sono stati effettuati per le sole porzioni di fabbricato oggetto di stima e non sono stati estesi al resto del fabbricato condominiale in quanto non interessato dall'indagine.

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'abitazione in argomento è sprovvista di A.P.E..

A titolo puramente indicativo, tuttavia, le sue caratteristiche costruttive fanno supporre che essa appartenga ad una classe energetica ad elevato consumo, verosimilmente di tipo "F" o "G".

14. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Gli immobili in argomento ricadono in un fabbricato condominiale costituito da nove abitazioni e altrettanti posti auto, situato in Comune di Castelfranco Veneto via Paolo Piazza, a circa 800 del centro città.

Il lotto edificato è di forma trapezoidale ed è ubicato a ridosso della via pubblica (via Paolo Piazza), che vi comunica lungo tutto il confine nord.

Verso ovest, invece, esso confina con il cavalcavia della Strada Statale 245 (via Giacomo Matteotti) mentre, verso sud, con il tracciato della rete ferroviaria.

Il fabbricato è posto a ridosso della strada denominata via Paolo Piazza cosicché l'area scoperta si sviluppa quasi completamente nella parte opposta del lotto, verso sud. Esso è composto da un blocco di forma di trapezoidale ed è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato (rif. Allegato "H"- foto 1,2,3 e 4).

Il piano interrato è destinato interamente a garage ed è costituito da una struttura verticale composta da pilastri e muri perimetrali in c.a. con solaio in lastre prefabbricate tipo predalles. La struttura verticale dei piani fuori terra è composta da un telaio di pilastri in c.a. e muratura semplice con solai intermedi in laterocemento. Le pareti divisorie sono in laterizi forati leggeri, legati con malta comune o in cartongesso; la copertura è a padiglione.

Gli immobili sono raggiungibili tramite un accesso pedonale e due accessi carrai ubicati rispettivamente ed est e ad ovest del lotto e provvisti di cancello di chiusura.

L'accesso pedonale ed uno degli accessi carrai, ricadono a ridosso della strada pubblica (sul lato est del lotto), in corrispondenza della rampa che conduce al piano interrato (rif. Allegato "H"- foto 11).

Il secondo accesso carraio ricadente, invece, sul lato ovest del lotto, permette l'utilizzo dell'area scoperta del fabbricato, altrimenti non raggiungibile con le automobili (rif. Allegato "H"- foto 9, 10). Detta area misura una superficie catastale di mq. 585 ed è quasi completamente destinata a parcheggio e manovra per i veicoli.

In prossimità del confine ovest, nelle immediate vicinanze dell'accesso sopra descritto, insiste una tettoia per cicli e motocicli (rif. Allegato "H"- foto 8) avente la superficie di circa mq. 13 e un volume di mc 32.

Essa è costituita da una struttura leggera in tubi metallici con sovrastante copertura in lastre ondulate di materiale plastico. Il lotto risulta completamente delimitato da recinzioni (rif. Allegato "H"- foto 5,6,7,8 e 9).

Finiture esterne e del fabbricato e delle parti comuni:

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco e rosso (rif. Allegato "H"- foto 1,2,3 e 4).

Il vialetto pedonale, quelli carrai, il parcheggio esterno e la rampa di accesso all'interrato sono pavimentati in calcestruzzo a superficie parzialmente liscia e parzialmente con striature antiscivolo (rif. Allegato "H"- foto 3,4,5,6,7,8,9,10).

La corsia di manovra interrata (tunnel) è pavimentata in calcestruzzo lisciato (rif. Allegato "H"- foto 14,15) ed il vano d'ingresso dell'interrato al tunnel è sprovvisto di chiusura.

L'area verde si sviluppa unicamente a sud del lotto e risulta delimitata da una cordonata composta da elementi prefabbricati in calcestruzzo (rif. Allegato "H"- foto 6).

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI:

<u>BENE – 1:</u> PER L'INTERO DELLA PROPRIETA'

Comune di CASTELFRANCO VENETO – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 5°

Mapp. 174 sub 19 Via Paolo Piazza P.T cat. A/2 cl. 2^ vani 3 (superficie catastale mq 58 – escluse aree scoperte mq. 58) - R.C. € 232,41 – Abitazione di tipo civile

Si tratta dell'appartamento situato al piano terra, lato sud/est, del fabbricato condominiale sopra descritto, censito al civico n. 2 di via Paolo Piazza.

Esso è raggiungibile direttamente dall'area scoperta comune con ingresso situato sul fronte est (rif. Allegato "H"- foto 3).

L'alloggio si compone dei seguenti vani: cucina-soggiorno, disimpegno, ripostiglio (impropriamente destinato a camera), bagno e camera.

Tutti i locali dell'abitazione hanno un'altezza utile di ml. 2,70.

<u>Finiture interne dei locali e relative superfici utili:</u>

Piano terra:

cucina-soggiorno – superficie utile mq 15,65 – pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato da cm. 33x33; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 17,18,19);

disimpegno – superficie utile mq 5,61 – pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato da cm. 33x33; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 20);

camera (ripostiglio) – superficie utile mq 7,53 – pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato da cm. 33x33; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 21);

bagno - superficie utile mq 4,77 – pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato da cm. 33x33, rivestimento a parete con piastrelle in ceramica da cm. 20x20, per un'altezza dal pavimento di circa ml. 2,00; soffitto e restanti murature intonacate a civile e tinteggiate a tempera (rif. Allegato "H"- foto 22); le apparecchiature sanitarie sono costituite da doccia, lavandino, wc e bidet, tutte complete di rubinetteria;

camera – superficie utile mq 15,57 – pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato da cm. 33x33; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 23);

Altre finiture:

Le soglie e i davanzali sono realizzati con lastre di marmo "Botticino" o similare (rif. Allegato "H"- foto 24,25).

I serramenti esterni delle porte e delle finestre sono in alluminio, con telaio a sezione di cm. 4,5 e sono provvisti di vetrocamera. Le chiusure dei fori sono realizzate mediante scuri in legno (rif. Allegato "H"- foto 3).

Le porte interne sono in pannelli di compensato impiallacciati, tinta noce, con interno vuoto (rif. Allegato "H"- foto 20). I battiscopa sono costituiti da profili di legno a disegno semplice.

La porta d'ingresso non è blindata ma, è composta da un serramento con profili in alluminio e specchi in vetro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore "Blowtherm" a gas, installato nel vano cucina-soggiorno e non dispone del libretto di manutenzione.

I corpi riscaldanti sono costituiti da radiatori tubolari presenti in tutti i locali.

Stato di manutenzione/conservazione:

L'abitazione in argomento risulta in stato di manutenzione e conservazione mediocre, e risente del degrado dovuto al normale utilizzo ed alla scarsa frequenza delle manutenzioni.

Si segnalano, in particolare, delle infiltrazioni d'acqua soprattutto in corrispondenza del locale cucina/soggiorno (rif. Allegato "H"- foto 19).

Impianti:

L'abitazione dispone dei seguenti impianti:

- impianto idro-termo-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna tv;
- impianto fognario.

Buona parte degli impianti risalgono verosimilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e, pertanto, risentono del degrado dovuto all'uso ed alla vetustà.

Prima del futuro utilizzo si consiglia di effettuare le necessarie verifiche per accertarne il loro stato funzionale e la conformità alle vigenti norme di Legge.

Condizioni di Agibilità:

L'abitazione in argomento PUO' RITENERSI AGIBILE.

Dati metrici complessivi dell'abitazione:

La superficie esterna lorda dell'abitazione (S.E.L.) misura complessivamente mq 58,52.

La superficie interna netta (S.I.N.), invece, misura complessivamente mq 49,71.

BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di CASTELFRANCO VENETO – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 5°

Mapp. 174 sub 25 Via Paolo Piazza P. S1 cat. C/6 cl. 5^ - 15 mq. (superficie catastale mq 17) - R.C. € 52,68 – Garage

Il garage consiste in un posto auto di forma rettangolare, avente la superficie utile (S.I.N.) di circa mq 15,00 per una superficie lorda (S.E.L.) di mq 17,50 ed un'altezza utile interna di circa ml 2,48.

Esso è situato al piano interrato del fabbricato condominiale ed è raggiungibile, unicamente mediante la rampa scoperta esistente sul lato est del lotto.

Il posto auto non risulta delimitato da elementi fisici salvo i lati confinanti direttamente con i muri perimetrali del fabbricato.

Finiture interne:

- pavimentazione in massetto di calcestruzzo lisciato (rif. Allegato "H"- foto 27);
- murature perimetrali e soffitto privi di finitura (rif. Allegato "H"- foto 26,27);

Stato di manutenzione/conservazione:

Lo stato di conservazione e manutenzione del garage risulta mediocre. Il soffitto presenta infiltrazioni d'acqua, inoltre vi sono depositati rifiuti, materiali di ogni genere tanto da renderlo impraticabile e non raggiungibile anche dall'area di manovra (rif. Allegato "H"- foto 14, 15, 16, 26, 27).

Impianti: Il garage dispone solo dell'impianto elettrico realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato e, pertanto, risente del degrado dovuto all'uso ed alla vetustà.

Prima del futuro utilizzo sono indispensabili le necessarie verifiche per accertarne lo stato funzionale e la conformità alle vigenti norme di Legge.

Condizioni di Agibilità:

Il garage PUO' RITENERSI AGIBILE.

15. SUPERFICIE CONVENZIONALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Come già specificato nella descrizione dei beni, ai fini della stima lo scrivente ha definito la loro consistenza calcolando le relative superfici con riguardo alla definizione della S.I.N. e della S.E.L.

Per S.I.N. (superficie interna calpestabile) s'intende la superficie dell'unità immobiliare misurata al suo interno, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che la costituiscono, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale

(corridoi, disimpegni e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi.

Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio o contigui ad esso, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per S.E.L. s'intende l'area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori.

Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, ecc.

Valutando la consistenza delle U.I. in base ai criteri di calcolo sopra indicati, sono stati ricavati i valori già espressi nella loro descrizione e riportati nella planimetria allegata (rif. – Allegato "G") e le cui risultanze si riportano di seguito:

1 – Abitazione mn 174 sub. 19: S.E.L. mq 58,52

S.I.N. mq 49,71 (superficie netta calpestabile)

2 – Garage mn 174 sub. 25: S.E.L. mq 17,50

S.I.N. mq 15,00 (superficie netta calpestabile)

16. SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

A prescindere dalla superficie netta calpestabile delle unità immobiliari (fabbricati o loro porzioni), ai fini della stima è stata determinata la c.d. "superficie commerciale".

Tale superficie è stata ottenuta suddividendo quella delle unità immobiliari o loro porzioni in superficie principale e secondaria.

La superficie secondaria è stata a sua volta suddivisa per tipologia ed è stata sommata a quella principale secondo i rapporti mercantili ad essa pertinenti, ottenendo così la superficie commerciale ragguagliata, utilizzata per il rapporto di valutazione.

Sulla base dei criteri di calcolo sopra descritti è stata ottenuta la seguente tabella che riporta la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima:

N. U.I.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE DERIVATA
ABITAZIONE mn 174 sub.19	LOCALI ABITABILI	58,52	100%	58,52
GARAGE mn 174 sub.25	GARAGE	17,50	50%	8,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.				**67,27**

17. STATO LOCATIVO

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari in argomento risultavano occupate da soggetti terzi in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Montebelluna, in data 25/07/2018 al n. 003558-serie 3T.

La durata prevista della locazione risulta di 4 anni, con inizio dal 01/08/2018, e rinnovo tacito di ulteriori 4 anni ossia fino al 31/07/2026.

Detto contratto non risulta opponibile nel procedimento esecutivo in quanto stipulato successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Lo stato locativo degli immobili, pertanto, deve intendersi libero.

18. INSOLUTI CONDOMINIALI:

Le unità immobiliari in oggetto, ricadono in un fabbricato condominiale composto da 9 unità residenziali ed altrettanti posti auto coperti.

Nonostante la vigente normativa preveda l'obbligo dell'amministrazione di condominio, sembrerebbe che, nel caso in esame, non vi fosse alcun soggetto a ciò incaricato. Sentito il locatario dell'immobile, inoltre, sembrerebbe che, per i beni in argomento, non ci siano spese condominiali di gestione ordinaria.

Vista l'incuria in cui si trovano le parti comuni del fabbricato, si ritiene che tale informazione possa corrispondere al vero.

Per le motivazioni sopra esposte non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali oneri insoluti o dei costi medi annui di gestione del condominio.

19. ONERI E COSTI PER REGOLARIZZARE LE PRATICHE EDILIZIE E GLI IMMOBILI

La regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari presuppone lo svolgimento degli adempimenti tecnico-amministrativi di seguito descritti:

ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E DI SANATORIA EDILIZIA:

a) Pratica di sanatoria delle difformità edilizie presenti sulle unità immobiliari, mediante la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria (art. 22 del D.P.R. N. 380/2001) con relativi grafici .

• Per costi di progettazione comprensivi di spese tecniche ed ogni altro onere (a corpo)	€	1.500,00
• Per sanzione amministrativa (DPR 380/2001)	€	516,00
Sommano	€	2.016,00

ATTIVITA' DI AGGIORNAMENTO CATASTALE:

b) Rettifica delle planimetrie catastali riguardanti l'abitazione ed il garage mediante presentazione della pratica DOCFA

• Per costi di svolgimento della pratica comprensivi di spese tecniche ed ogni altro onere (a corpo)	€	900,00
• Per diritti catastali	€	100,00

	Sommano	€	1.000,00

DEMOLIZIONE TETTOIA ABUSIVA:

c) Demolizione della tettoia abusiva e trasporto in discarica del materiale (quota parte di 1/9)

•	a corpo	€	100,00
	Sommano Complessivamente	€	3.116,00

che si arrotondano ad € 3.100.00 (euro tremilacento/00)

PECISAZIONI E RISERVE:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare l'impossibilità pratica di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile intendere che questo voglia sostituirsi all'espressione che compete, per legge, agli uffici deputati alla definizione dei termini di ammissione delle istanze nonché all'indicazione dei relativi adempimenti comprensivi di oneri, sanzioni e pagamenti.

Gli uffici stessi, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria che sarà conseguente alla presentazione della pratica, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel 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 rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Si precisa, pertanto, che 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.

20. METODO DI STIMA:

Per determinare il valore di mercato dei beni in oggetto, lo scrivente ha tenuto conto di quanto fino ad ora esposto ed ha svolto le opportune indagini preliminari allo scopo di approfondire i caratteri peculiari degli immobili negoziati appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La finalità è quella di produrre un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali fissati dal IVS (International Valutation Standards).

Il rapporto di valutazione si prefigge di definire il valore di stima degli immobili; di esporre il procedimento estimativo nonché di indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione è analoga a quella fornita dalle linee guida ABI pubblicate il 14/12/2015, che, facendo espresso richiamo al Regolamento 575/2013/UE, definiscono il valore di mercato come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della

quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente Rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione all'Esperto del Giudice.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione. Nell'esprimere il valore finale dei beni, tuttavia, lo scrivente dovrà apportare, come di prassi, un abbattimento standard al valore stimato per le particolari condizioni dovute alla vendita forzosa dei beni.

ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. Essa considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

α) Andamento dei prezzi:

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazione di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Attualmente il livello di prezzo nel mercato è in fase di stagnazione.

β) Identificazione del regime di mercato:

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è la "concorrenza monopolistica", ed è caratterizzato da un grande numero di acquirenti e di venditori, con un prodotto relativamente omogeneo.

χ) Analisi del segmento di mercato:

Il mercato immobiliare è suddiviso in sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il segmento di mercato è formato da appartamenti in condominio, siti in zona semi-centrale di tipo residenziale.

Si tratta di un comparto abitativo nel quale gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia e risultano prevalentemente in uso ai proprietari. Nel segmento di mercato sono stati rilevati dei comparabili identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono noti i prezzi di mercato.

CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI:

Il campione di dati immobiliari è costituito da tre appartamenti simili a quelli da stimare e compravenduti di recente, appartenenti tutti allo stesso segmento di mercato. Le loro caratteristiche sono meglio sintetizzate nelle seguenti tabelle (rif. Allegato "L"):

COMPARABILE - A - Comune di Castelfranco Veneto - Catasto Fabbricati - Fg. C/8 mn 1955 sub. 37			
Tipologia	Alloggio in Condominio - Zona centrale		
Ubicazione	Via Borgo Treviso, 16		
Epoca di costruzione	1994		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	S1	36,75
	Balconi - portici	BAL	2,80
	Accessori diretti	S2	0,00
	Accessori complementari	S3	3,00
	Area scoperta esclusiva	AREA	0,00
	Garage / Posto Auto coperto	SUG	13,00
n° Servizi Igienici	1		
Stato di conservazione: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - medio = 3 - buono = 4 - ottimo = 5	4		
Livello di piano	1		
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2		
Provenienza dato	Compravendita - Rep 4127 Notaio SILVIA ARTONI		
Data	01/08/2019		
Prezzo	€ 80.000,00		

COMPARABILE - B - Comune di Castelfranco Veneto - Catasto Fabbricati - Fg. D/5 mn 81 sub. 111-76-61-74-60			
Tipologia	Alloggio in Condominio - Zona centrale		
Ubicazione	Via Borgo Treviso, 16		
Epoca di costruzione	1994		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL

	Sup. principale	S1	74,00
	Balconi - portici	BAL	6,25
	Accessori diretti	S2	0,00
	Accessori complementari	S3	6,00
	Area scoperta esclusiva	AREA	0,00
	Garage / Posto Auto coperto	SUG	25,00
n° Servizi Igienici	2		
Stato di conservazione: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - medio = 3 - buono = 4 - ottimo = 5	3		
Livello di piano	1		
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2		
Provenienza dato	Compravendita - Rep 4127 Notaio SILVIA ARTONI		
Data	01/08/2019		
Prezzo	€ 130.000,00		

COMPARABILE - C - Comune di Castelfranco Veneto - Catasto Fabbricati - Fg. D/5 mn 2087 sub. 31-8-18-40			
Tipologia	Alloggio in Condominio - Zona semicentrale		
Ubicazione	Via dei Carpani, 8		
Epoca di costruzione	1996		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	S1	51,00
	Balconi - portici	BAL	0,00
	Accessori diretti	S2	0,00
	Accessori complementari	S3	9,00
	Area scoperta esclusiva	AREA	0,00
	Garage / Posto Auto coperto	SUG	16,00
n° Servizi Igienici	1		

Stato di conservazione: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - medio = 3 - buono = 4 - ottimo = 5	3	
Livello di piano	T	
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2	
Provenienza dato	Compravendita - Rep 4042 Notaio SILVIA ARTONI	
Data	08/08/2019	
Prezzo	€ 90.000,00	

INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO *(HBU)*

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile *(HBU — highest and best use).*

L' *highest and best use (HBU),* ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni :

* Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
* Legalmente consentire (vincolo giuridico);
* Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
* Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

21. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Il valore di mercato è stato stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato *(market comparison approach)* , il metodo finanziario *(income approach) e* il metodo dei costi *(cost approach).*

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *market comparison approach (MCA),* ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Sostanzialmente il *MCA è* una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. L'applicazione dell'*MCA* avviene attraverso aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto messe in relazione alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa , la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Normalmente, per l'analisi estimativa della superficie principale dovrebbe essere considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) la cui definizione è stata già riportata nel presente rapporto di stima (Rif. punto 15). Ciò nonostante la ricerca e l'individuazione dei comparabili non ha consentito allo scrivente di reperire le loro planimetrie catastali ed, in conseguenza, non è stato possibile un corretto rilievo dei

dati immobiliari. Considerato, tuttavia, che i campioni immobiliari, ricavati dalle compravendite, sono particolarmente simili con l'oggetto della stima, lo scrivente ha ritenuto di utilizzarli ugualmente, assumendo quale termine di paragone la loro superficie catastale riportata nelle visure fornite dall'Agenzia delle Entrate.

Tanto premesso, il valore attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza e funzionalità, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, della dotazione delle parti comuni, delle attuali condizioni del mercato, delle previsioni del P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento al prezzo di mercato degli immobili comparabili, a giudizio del sottoscritto risulta espresso dalla seguente tabella (rif. allegato "L");

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPRAVENDITE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO	€ 80.000,00	€ 130.000,00	€ 90.000,00
DATA			
S1	€ 26.095,90	-€ 18.556,02	€ 9.014,29
S2	€ -	-€ 4.315,35	€ -
S3	€ -	€ 2.876,90	€ -
BAL	-€ 839,10	-€ 1.872,98	€ -
P.AUTO	€ 1.798,06	-€ 5.394,19	€ 899,03
SCOP	€ -	€ -	€ -
BAGNI	€ -	-€ 4.000,00	€ -
STM	-€ 20.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
PREZZI CORRETTI	€ 87.04,86	€ 88.738,36	€ 89.913,32

DIVERGENZA		**3,18%**
VALORE	**€**	**88.568,85**

La sintesi conclusiva della valutazione considera il valore di mercato della quota immobiliare di 1/1 della piena proprietà pari ad **€ 88.568,85 che si arrotondano ad € 88.500,00.**

RIEPILOGO:

BENE – 1: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di CASTELFRANCO VENETO – Catasto Fabbricati Sezione D - Foglio 5° Mapp. 174 sub 19 Via Paolo Piazza P.T cat. A/2 cl. 2^ vani 3 (superficie catastale mq 58 – escluse aree scoperte mq. 58) - R.C. € 232,41 – Abitazione di tipo civile

BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di CASTELFRANCO VENETO – Catasto Fabbricati Sezione D - Foglio 5° Mapp. 174 sub 25 Via Paolo Piazza P. S1 cat. C/6 cl. 5^ - 15 mq. (superficie catastale mq 17) - R.C. € 52,68 – Garage

Abitazione e garage:

Superficie commerciale mq	67,27	valore di mercato	=	**€ 88.500,00**

DETRAZIONI:

- Dal valore complessivo degli immobili, così come sopra determinato, vanno detratti i costi e gli oneri presunti per la sanatoria edilizia, la regolarizzazione catastale, la spesa pro quota per demolizione della tettoia abusiva esistente sull'area scoperta comune.

Il tutto meglio descritto al precedente punto 19, per complessivi = € 3.100,00

- Andranno detratti anche i costi per la pulizia e lo smaltimento dei rifiuti presenti sul garage interrato e sull'area di manovra al fine di renderlo fruibile dagli autoveicoli.

Il tutto per un importo presunto, a corpo, per complessivi = € 2.500,00

- Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa dei beni, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore di stima	€	88.500,00	x	20%	= €	17.700,00

Si ottiene il **VALORE BASE DEI BENI pari ad € 65.200,00**

che si arrotondano ad € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

PRECISAZIONI:

Come già specificato le unità immobiliari sopra descritte fanno parte di un fabbricato condominiale e, per questo motivo, esse dispongono anche di utilità comuni.
Per la natura del diritto e per l'assenza di utilizzo a titolo esclusivo, il relativo valore è de considerarsi insito in quello attribuito alle unità immobiliari asservite.

22. RACCOMANDAZIONI:

Con riferimento agli immobili in argomento, lo scrivente Esperto del Giudice, pur nella volontà di aver agito nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico, raccomanda la parte aggiudicataria di verificare autonomamente, in modo puntuale, la regolarità degli immobili, sotto ogni profilo, e di analizzare accuratamente le loro condizioni. Precisa, altresì, che gli oneri ed i costi della sanatoria edilizia devono intendersi a carattere orientativo poiché definiti in assenza di un regolare progetto, all'uopo presentato, e del conseguente vaglio da parte dei funzionari preposti.

23. CONGEDO:

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.
Farra di Soligo, 7 ottobre 2019.-

L'Esperto del Giudice
BALLESTO geom. LUCIANO

ALLEGATI

ALL. "**A**" – Planimetrie catastali originarie delle Unità Urbane con relativo elaborato planimetrico;

ALL. "**B**" – Visura catastale e mappa vettoriale aggiornata;

ALL. "**C**" – Copia dell'atto di compravendita degli immobili;

ALL. "**D**" – Ispezione dei beni svolta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare;

ALL. "**E**" – Certificato Notarile;

ALL. "**F**" – Copia dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Castelfranco Veneto relativamente alle unità immobiliari;

ALL. "**G**" – Planimetria delle unità immobiliari con rappresentazione della S.I.N. e della S.E.L.;

ALL. "**H**" – Documentazione fotografica degli immobili;

ALL. "**I**" – Ortofoto;

ALL. "**L**" – Comparabili e Tabelle di stima;

ALL. "**M**" – Certificato dell'Agenzia delle Entrate sullo stato di occupazione dell'immobile.

ALL. "N" – Certificato Anagrafico dell'Esecutato.

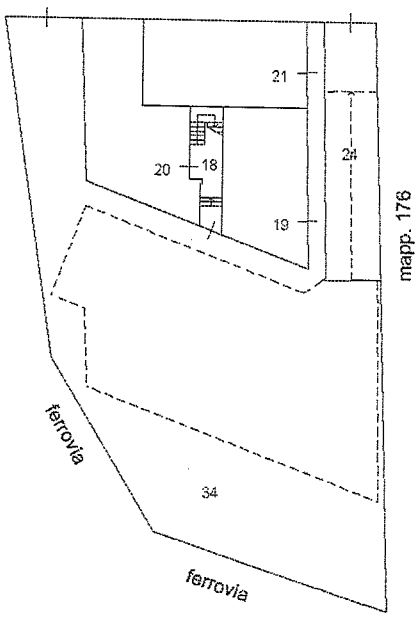
ALL. "O" – Elaborato grafico comparativo tra lo stato di fatto ed i progetti autorizzati dal Comune.

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Guidolin Alessandro
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 2318

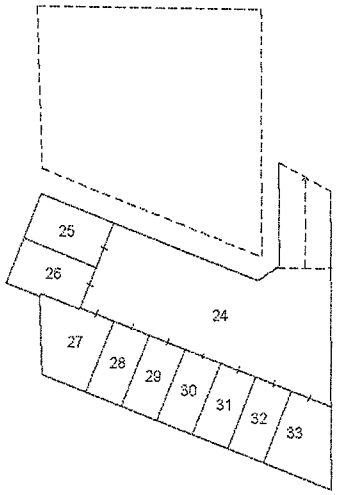
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Castelfranco Veneto Sezione: D Foglio: 5 Particella: 174	Protocollo n. TV0280397 del 18/10/2010 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

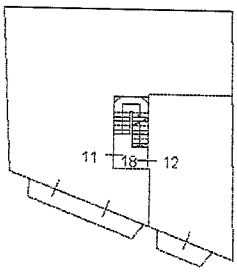
Via Paolo Piazza



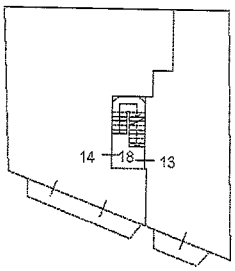
PIANO TERRA



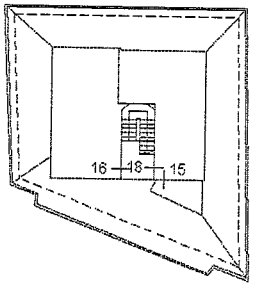
PIANO INTERRATO



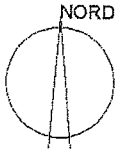
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2019 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 5 - Particella: 174 - Elaborato planimetrico >

Data: 04/06/2019 - n. T73642 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0404624 del 19/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Paolo Piazza civ.

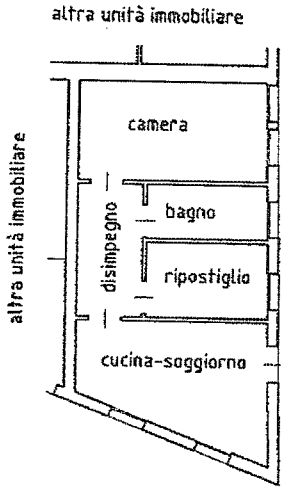
Identificativi Catastali:
Sezione: D
Foglio: 5
Particella: 174
Subalterno: 19

Compilata da:
Guidolin Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 2318

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H. 270

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2019 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 5 - Particella: 174 - Subalterno: 19 >
VIA PAOLO PIAZZA piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data: 04/06/2019 - n. T73642 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 04/06/2019 - n. T73643 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0280397 del 18/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Paolo Piazza civ.

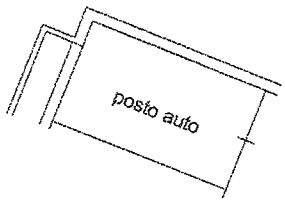
Identificativi Catastali:
Sezione: D
Foglio: 5
Particella: 174
Subalterno: 25

Compilata da:
Guidolin Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 2318

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO H. 240

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2019 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 5 - Particella: 174 - Subalterno: 25 >
VIA PAOLO PIAZZA piano: S1;
Unità 01

Ultima planimetria in atti

Data: 04/06/2019 - n. T73643 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. tel.(0.90 euro)

4-Giu-2019 10:13:19
Prot. n. T66941/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CASTELFRANCO VENETO
Foglio: 28

1 Particella: 174