

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 345/2014

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E. dott.ssa Alessandra Burra**

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 29.08.2019.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 

PERIZIA di STIMA

INDICE

Operazioni Peritali.	3
0. FORMAZIONE DEI LOTTI.	3
Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.	3
1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	3
3. CONFINI DEL LOTTO.	4
4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.	5
5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	6
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	7
7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.	8
7.1. Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.	8
7.2. Descrizione degli interni.	9
7.3. Consistenza.	12
7.4. Impianti.	13
7.5. Stato di conservazione.	14
8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ.	14
8.1. Destinazione urbanistica.	14



8.2. Pratiche edilizie.....	14
8.3. Accatastamento.....	15
8.4. Conformità edilizia.....	15
8.5. Attestato di certificazione energetica.....	16
9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	16
10. DIVISIBILITÀ.....	16
11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	17
11.1. Valore unitario.....	17
11.2. Superficie commerciale.....	17
11.3. Stima.....	17
12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	18
13. RIEPILOGO.....	18
14. ELENCO ALLEGATI.....	18

* * * * *

PERIZIA di STIMA

Il giorno 19.08.2019, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Alessandra Burra ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. [REDACTED] dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi [REDACTED], quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 345/2014 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 29.08.2019.

Oggetto della perizia è una porzione di un fabbricato in linea, in parte destinata ad abitazione, in parte a magazzino agricolo. La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.



Operazioni Peritali.

Il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0. accluso alla presente perizia.

0. FORMAZIONE DEI LOTTI.

Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.

Il bene, oggetto di pignoramento, forma un unico lotto di vendita ed è formato da un'abitazione unifamiliare aggregata, che si sviluppa ai piani terra e primo, con annessa una piccola porzione di un magazzino agricolo, che si sviluppa anch'essa ai piani terra e primo, oltre ad un portico ed una corte comune. Il lotto è sito in via Piccolo Cervan n. 4, nella frazione di Sant'Andrea oltre il Muson, a Castelfranco Veneto (TV). La quota pignorata corrisponde all'intera piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato.

1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Come già indicato al precedente paragrafo, il bene pignorato è sito al civico 4 di via Piccolo Cervan, nella frazione di Sant'Andrea oltre il Muson, a Castelfranco Veneto (TV).

L'accesso, sia pedonale sia carraio, al bene in esame, avviene tramite una strada sterrata, che si diparte da via Piccolo Cervan.

L'immobile dista circa km 3,5 dal centro della sopra citata frazione di Sant'Andrea oltre il Muson e circa km 4,1 da Loreggiola in provincia di Padova

E' possibile reperire i servizi principali, quali, ad esempio, la scuola primaria, l'ufficio postale, le banche, la parrocchia, i supermercati, i negozi di alimentari, la farmacia, i bar ed i ristoranti nel raggio di circa km 5,00.

Il centro del Comune di Castelfranco Veneto dista, invece, circa km 8,00.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.



Il lotto di vendita pignorato risulta formato dal bene così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Veneto (TV), Sez. A, Foglio 8, particella n. 301:

●) sub. 2 – Cat.: A/3 – Cl.: 1 – Consist.: 7,5 vani – Superf. Catastale Totale: 186 mq – Totale escluse aree scoperte**: 185 mq – R.C.: € 367,98 – Indirizzo: Via Piccolo Cervan piano: T-1 (** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”),

●) sub. 3 – Cat.: C/2 – Cl.: 1 – Consist.: 72 mq – Superf. Catastale Tot.: 80 mq – R.C.: € 55,78 – Indirizzo: Via Piccolo Cervan piano: T-1, oltre alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti comuni.

Si evidenzia che la part. 301 è stata costituita in data 22.01.2010 con tipo mappale n. 393339/2009 e che la corte scoperta risulta essere individuata dal sub. 1, classificato come bene comune non censibile.

Il lotto di vendita pignorato risulta, inoltre, così censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco (TV), Foglio 8:

●) particella n. 301 – Qualità Classe.: Ente urbano – Superficie: are 03 ca 88.

La sopra descritta particella deriva dalla particella 115, che, fino al 18.12.2009, presentava, al C.T., qualità e classe di fabbricato rurale.

3. CONFINI DEL LOTTO.

La particella n. 301, confina, al C.T., da nord, in senso orario, con: part. n.328, part. n.151, part. n.328.

L’abitazione identificata, al C.F., dal sub. 2 della particella n. 301 confina, da nord in senso orario,

al piano terra con: part. 328 - scoperto, part. 151 - unità immobiliare di altra



proprietà, sub. 1 part. 301 - scoperto bene comune, sub. 3 part. 301 – portico del magazzino agricolo,

al piano primo con: affaccio su scoperto della part. 328, part. 151 - unità immobiliare di altra proprietà, affaccio su scoperto del sub. 1 part. 301, affaccio su copertura del portico identificato dal sub. 3 part. 301.

Il magazzino agricolo identificato, al C.F., dal sub. 3 della particella n. 301 confina, da nord in senso orario,

al piano terra con: part. 328 - scoperto, sub. 2 part. 301 - abitazione, sub. 1 part. 301 - scoperto bene comune, part. 328 – porzione del magazzino agricolo di altra proprietà,

al piano primo con: part. 328 – porzione del magazzino agricolo di altra proprietà, affaccio su copertura del portico, affaccio su scoperto del sub. 1 part. 301, part. 328 – porzione del magazzino agricolo di altra proprietà.

4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.

In merito ad eventuali servitù, nell'Atto di Compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] Padova, si legge: *"... L'immobile è compravenduto nella sua attuale situazione giuridica e materiale, con tutte le sue accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti. ..."*

Nel corso del sopralluogo è stato, inoltre, segnalato quanto segue.

L'accesso al bene avviene tramite una strada sterrata, che corre su proprietà di terzi.

Con ogni probabilità, l'accesso all'unità immobiliare in proprietà di terzi, costruita in adiacenza ad est sulla part. 151, avviene tramite lo scoperto identificato come bene comune non censibile sub. 1 della part. 301.



La scala esterna che conduce al piano primo del magazzino agricolo si sviluppa in parte sul lotto pignorato, in parte sulla porzione adiacente di magazzino di proprietà di terzi. Si evidenzia che tale scala serve anche la porzione del piano primo del magazzino in proprietà di terzi.

La vasca condensagrassi ed il serbatoio GPL sono installati nel terreno di proprietà di terzi, identificato dalla particella n. 328 del Foglio 8 del C.T. del Comune di Castelfranco Veneto (TV).

5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

La nuda proprietà del fabbricato di abitazione identificato dalla part. 115, Sezione A, Foglio 8, del C.F. del Comune di Castelfranco Veneto, particella da cui deriva la particella su cui insiste il lotto di vendita, è pervenuta alla [REDACTED] dell'Esecutato in forza dell'Atto di Compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] Padova.

Il pieno diritto di nuda proprietà sul lotto di vendita costituito dal bene individuato al precedente paragrafo 2. è stato devoluto, in favore dell'Esecutato, per successione legittima in morte della moglie, deceduta il giorno [REDACTED] stante la rinuncia all'eredità di entrambi i figli, rinuncia effettuata con Atto del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Padova, registrato a Padova il [REDACTED] al n. [REDACTED]. La dichiarazione della successione sopra citata è stata registrata a Castelfranco Veneto (TV) il [REDACTED] al n. [REDACTED] Vol. [REDACTED] e trascritta a Treviso il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

L'accertamento dell'accettazione tacita dell'eredità in morte della moglie dell'Esecutato è stato definito con Ordinanza del [REDACTED] nel relativo Giudizio R.G. [REDACTED] del Tribunale di Treviso. Il Provvedimento è stato esibito nell'ambito della presente Procedura, all'Udienza del [REDACTED]. La Sentenza è



stata trascritta il [REDACTED] reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED].

L'Esecutato è divenuto pieno ed esclusivo proprietario dei beni immobili pignorati in forza della riunione dell'usufrutto in morte del padre della moglie dell'Esecutato, deceduto il [REDACTED].

Si ritiene che il titolo legittimante il possesso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data [REDACTED].

Si segnala che l'Esecutato è deceduto in data [REDACTED] e che, dalle ispezioni ipotecarie per soggetto alla data del [REDACTED] nonché dalle ispezioni ipotecarie per immobile alla data del [REDACTED], non risulta che i figli abbiano accettato l'eredità.

La corrispondenza nominale dell'Esecutato e delle Parti coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell'Allegato 4.h.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati gravano, alla data del [REDACTED], le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nel Certificato Notarile in Atti, redatto dal dott. [REDACTED] Notaio in Campodarsego (PD):

- Atto di Pignoramento Immobiliare in data [REDACTED] n. [REDACTED] di rep., Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] avente ad oggetto l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà del soggetto Esecutato, spettante sulle unità immobiliari individuate al precedente paragrafo 2.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al [REDACTED], non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sui beni identificati al precedente paragrafo 2.



7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

7.1. Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.

Il lotto è costituito da una porzione di un aggregato di costruzioni realizzate in adiacenza, in linea. La porzione di interesse si sviluppa per due piani fuori terra, fatta eccezione per il portico.

Come già in precedenza indicato, l'accesso al bene avviene tramite una strada sterrata, che corre su proprietà di terzi e conduce ad uno scoperto comune, non recintato, identificato dal sub. 1 della part. 301. Tale scoperto è in parte sterrato, in parte adibito a verde e piantumato. Lo sterrato si trova in uno stato di degrado tale da presentare pozze d'acqua e fanghiglia in seguito ad eventi piovosi.

La facciata principale dell'abitazione guarda a sud ed è intonacata al civile e tinteggiata di bianco. La porta principale d'entrata è posta all'interno di una loggia, che presenta pavimentazione in marmettoni, sottolineata da una bordatura esterna in marmo rosso estense. Lo stesso marmo è stato utilizzato per la realizzazione delle soglie di porte e finestre. I fori porta e finestra sono chiusi da scuri in legno tinta noce. Gli infissi in legno tinta noce, hanno doppio vetro e partizioni delle parti vetrate, realizzate con listelli orizzontali e verticali, sempre in legno. La porzione est dell'abitazione, più bassa, ha, invece, scuri verdi e soglie in pietra chiara. La copertura è a due falde con manto in coppi. Lungo la facciata sud è posata una fila di piastroni in ghiaino lavato. La facciata nord, intonacata, presenta scuri in legno ingrigiti ed ammalorati e guarda verso uno scoperto adibito a verde, in proprietà di terzi.

Guardando la facciata principale sud dell'abitazione, a ridosso del lato ovest, si sviluppa il portico, che presenta una struttura di copertura in legno a due falde, fatiscente e puntellata. Il manto è in coppi. La pavimentazione è in calcestruzzo



grezzo. Le pareti laterali di chiusura del portico sono costituite da quelle dell'abitazione, ad est, e del magazzino agricolo, ad ovest, e sono al grezzo, in parte in bimattoni in parte in blocchi di cemento. Il piano primo del magazzino agricolo non è chiuso e si affaccia sul portico, senza alcuna protezione. Il portico non è passante da sud a nord, ma risulta chiuso, lungo il lato nord, in maniera precaria, da lastre prevalentemente ondulate di varia tipologia, travetti in legno, serramenti di diversa specie e teli, probabilmente, in pvc. Tale chiusura risulterebbe essere eretta sul terreno confinante non di proprietà.

Infine, il magazzino agricolo, che, guardando il lato sud del portico, si erge ad ovest, si sviluppa per due piani fuori terra. La costruzione è allo stato grezzo e la struttura verticale è parte in bimattoni parte in blocchi di cemento. La copertura è in legno, a due falde, con manto in lastre ondulate di eternit. Tutta la copertura è in stato avanzato di degrado, così come lo è la scala di accesso al piano primo, che corre sul lato sud del magazzino. La scala, ammalorata, è in legno e ferro, ed è praticamente priva di parapetto, fatta eccezione per un tubolare, che va a costituire il corrimano, sul lato esterno. Al piano terra del magazzino, è possibile accedere direttamente dal portico mediante due varchi, chiusi da cancelli in legno.

7.2. Descrizione degli interni.

Si ritiene d'uopo premettere che è stato eseguito un rilievo dimensionale di tutti i vani che formano il lotto, fatta eccezione per numero due locali che occupano la parte dell'abitazione est più bassa. Di questi due vani, quello al piano terra risulta catastalmente destinato a ripostiglio, quello soprastante, al piano primo, risulta, invece, catastalmente destinato a camera. A tali due vani non è stato possibile accedere, in quanto il solaio di calpestio del piano primo è pericolante ed, in parte, è già crollato. Non è stato, inoltre, possibile accedere alla porzione del



piano terra del magazzino agricolo. La porzione al piano primo è stata visionata sommariamente, nonostante le condizioni statiche precarie della scala.

Premesso quanto sopra, si evidenzia che non sono risultate esserci difformità sostanziali tra le dimensioni che è stato possibile rilevare e quelle riportate negli ultimi elaborati grafici autorizzati dal Comune. La scrivente, nel seguito, farà, quindi, riferimento alle dimensioni indicate o, comunque, desumibili da tali elaborati grafici autorizzati.

La porzione di abitazione più alta, dalla pianta rettangolare di m 9,62 e m 8,43, risulta essere stata realizzata nei primi anni Ottanta del Millenovecento, mediante la ristrutturazione di un fabbricato rurale. I due vani ad est della porzione di abitazione più bassa, il ripostiglio al piano terra e la soprastante camera al piano primo, risultano accorpati all'abitazione in esame, ma, di fatto, fanno strutturalmente parte della costruzione adiacente e non sembrano essere stati oggetto di alcun rifacimento. Il portico risulterebbe essere stato ultimato nel 1975, mentre l'edificazione del magazzino agricolo risulterebbe essere stata terminata nel 1980. Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

L'abitazione ha pareti e soffitti principalmente intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Le porte interne sono in legno tipo noce. Al piano terra, il pavimento è realizzato in marmo venato rosso, fatta eccezione per il bagno ed il ripostiglio. Le scale sono rivestite da marmo rosso estense.

L'accesso principale all'appartamento avviene dalla loggia, che ha una superficie calpestabile pari a circa mq 3,66, tramite una portafinestra che si apre sull'ingresso, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 14,89.

Dall'ingresso si accede, sulla sinistra, al vano soggiorno/cucina, dalla superficie calpestabile pari a mq 34,66, sulla destra, ad un vano ripostiglio, dalla



superficie calpestabile pari a mq 16,37, mentre frontalmente si apre la porta di un bagno, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 5,62, e si ha accesso alle scale tramite una porta a soffietto. Il piano terra è risultato avere un'altezza pari a circa m 2,68, fatta eccezione per il locale ripostiglio, la cui altezza sotto trave è risultata essere pari a circa m 2,57. Il bagno è altresì dotato di uno spazio sottoscala la cui superficie calpestabile è pari a circa mq 2,31 e l'altezza è pari a circa m 1,88.

Nell'ingresso si è osservata la presenza di un termosifone in ghisa, nel vano soggiorno/cucina vi sono una stufa a legna ed uno scaldasalviette. Quest'ultimo elemento è presente anche in bagno. Il ripostiglio è presumibilmente privo di riscaldamento ed i serramenti sono privi delle parti vetrate. Il pavimento del ripostiglio è in piastrelle, il soffitto e le pareti sono in parte rivestiti da perline in legno. Le pareti ove mancano le perline sono al grezzo, mentre il soffitto, ove manca il rivestimento, è costituito da travi e tavolato in legno a vista. Il tavolato, in alcune zone, risulta crollato. Il bagno presenta, a pavimento, delle piastrelle beige. Stesso colore, ma diversa fattura hanno le piastrelle delle pareti. Nel bagno sono presenti un lavatoio, una doccia, un wc con cassetta esterna e gli attacchi della lavatrice. I sanitari sono di fattura mediocre. Nello spazio sottoscala è installata la caldaia.

Le scale, dalle pareti parzialmente rivestite da perline in legno, conducono al corridoio del primo piano, che permette l'accesso alle quattro camere e ad un bagno. Il corridoio, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 9,50, ha pavimento in tavole di legno, così come la camera centrale sud, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 11,81. La camera nord-ovest, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 15,90, ha pavimento verosimilmente in prefinito tipo legno color miele ed è dotata di uno scaldasalviette. Il bagno, dalla superficie calpestabile pari a circa



mq 5,08, è dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta esterna e vasca da bagno in muratura. I sanitari, in ceramica bianca fatta eccezione per la vasca color crema, non risultano essere della stessa linea. E' presente uno scaldasalviette. Il pavimento e le pareti sono rivestite da piastrelle di medie dimensioni color beige. La camera sud-ovest, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 17,60, ha pavimento in cemento grezzo ed è dotata di una finestra e di una portafinestra, quest'ultima probabilmente priva di parapetto. Il soffitto presenta importanti formazioni di muffe. Il solaio di calpestio della camera sud-est, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 16,37, presenta cedimenti ed aree di tavolato crollate. Il controsoffitto risulta deformato e presenta rilevanti infiltrazioni. L'altezza della camera sud-est risulta pari a m 2,40.

Da quanto sopra esposto, si desume che la superficie calpestabile dell'abitazione, escluse le superfici di loggia, vano scale e sottoscala, risulta essere pari a circa mq 147,79.

La superficie calpestabile dichiarata del portico agricolo è pari a mq 41,16.

La superficie calpestabile dichiarata del magazzino agricolo, al piano terra, è pari a mq 14,04, mentre al piano primo, è pari a mq 16,65. Si evidenzia che la porzione di magazzino al primo piano, di cui si è presa visione, consiste in uno spazio privo di partizioni, che suddividono l'area, che fa parte del lotto di vendita, dall'area in proprietà di terzi.

7.3. Consistenza.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su



ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 7.2.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

S.E.L. del lotto


Superf. principali	1,00 * 190,76 mq	circa	190,76 mq
Loggia	0,35 * 3,66 mq	circa	1,28 mq
Porticato	0,35 * 44,32 mq	circa	15,51 mq
Magazzino	0,25 * 33,75 mq	circa	<u>8,44 mq</u>

Totale S.E.L. LOTTO: 215,99 mq

7.4. Impianti.

L'impianto elettrico è sostanzialmente sotto traccia. Si ritiene che risalga, verosimilmente, all'epoca di realizzazione della ristrutturazione dell'unità abitativa e che, con ogni probabilità, non sia a norma.

L'impianto termoidraulico non è completo. Come specificato puntualmente al precedente paragrafo 7.2, molti vani non sono dotati di radiatori e quelli presenti sono, verosimilmente, sottodimensionati.

Dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia del  reperi



in Comune, si desume che gli scarichi fognari dovrebbero essere convogliati su vasche. Per contro, il Tecnico, intervenuto nel corso del sopralluogo per conto della figlia dell'Esecutato, ha dichiarato essere stata installata una sola "... vasca condensagrassi ... utilizzata impropriamente quale vasca biologica ...".

Il sopracitato Tecnico ha riferito, inoltre, che l'approvvigionamento di acqua avviene da un pozzo e che è presente l'antenna tv.

7.5. Stato di conservazione.

Si ritiene che la porzione dell'unità abitativa ristrutturata negli anni Ottanta del Millenovecento possa essere ritenuta in condizioni di conservazione mediocre. Si ravvisa, invece, il pericolo di crollo sia per la parte est dell'abitazione, che comprende il ripostiglio al piano terra e la soprastante camera al piano primo, sia per il portico e la porzione di magazzino agricolo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ.

Dalle indicazioni rilasciate sia dall'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Castelfranco Veneto (TV) sia dall'Agenzia del Territorio di Treviso e dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

8.1. Destinazione urbanistica.

Secondo la Tavola 1.3 del Piano degli Interventi (Delibera approvazione C.C. n. 83 del 28.09.2018), il bene pignorato si trova in Zona Territoriale Omogenea E, zona agricola, che è regolata dall'art. 72 delle N.T.O. L'immobile non è vincolato, ma insiste su una zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004, zona regolata dall'art. 55 delle N.T.O.

8.2. Pratiche edilizie.



Dagli accertamenti effettuati dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfranco Veneto è emerso quanto segue.

La ristrutturazione dell'attuale abitazione è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia in variante, prot. n. [REDACTED], spec. [REDACTED], rep. n. [REDACTED]9, rilasciata dal Comune di Castelfranco Veneto in data [REDACTED]. La Pratica non risulta essere stata conclusa. Non è stata depositata le fine lavori, né è stata rilasciata l'Abitabilità.

Per il portico e la porzione di magazzino agricolo risulta, invece, essere stata presentata in Comune, in data [REDACTED], la pratica di Condonò Edilizio [REDACTED], progressivo n. [REDACTED], che deve essere ancora perfezionata.

8.3. Accatastamento.

L'accatastamento è risultato, sostanzialmente, regolare, fatta eccezione per la planimetria catastale del piano terra, dove la cucina ed il soggiorno formano un vano unico, con un solo accesso dall'ingresso.

Si segnala che il costo di regolarizzazione dell'accatastamento risulta conteggiato nelle spese indicate al successivo paragrafo 8.4.

8.4. Conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- rispetto a quanto autorizzato dalla C.E. del [REDACTED] la cucina ed il soggiorno formano un vano unico, con un solo accesso dall'ingresso, mentre la porta principale di accesso all'abitazione risulterebbe essere in posizione leggermente differente,

- rispetto al Condonò C. [REDACTED] il portico non è passante, ma risulta chiuso lungo il lato nord, con una struttura fatiscente che insiste sul terreno di terzi.


Viste le condizioni statiche precarie in precedenza esplicitate, si ritiene che la



regolarizzazione del lotto dovrà tenere conto degli interventi di manutenzione straordinaria, che prevedano opere di rifacimento delle parti strutturali in stato di degrado.

Infine, dato che l'altezza interna del piano terra non è risultata essere conforme all'altezza minima abitabile di m 2,70, si ritiene necessario prevedere il rifacimento della pavimentazione del piano terra, con la realizzazione di un massetto di spessore minore, tale da ricondurre l'altezza a quella minima ed inderogabile richiesta per Legge.

In definitiva, l'immobile potrà essere regolarizzato mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, al fine di:

- rinnovare, per completamento, la pratica relativa alla C.E. del 
- denunciare le sopra elencate difformità rilevate nell'abitazione,
- demolire le opere abusive di chiusura del lato nord del varco,

e di una S.C.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento di parti anche strutturali dell'edificio.

L'eventuale costo di regolarizzazione complessivo, comprensivo di spese tecniche ed opere edili, potrebbe, verosimilmente, ammontare a circa € 30.000,00.

8.5. Attestato di certificazione energetica.

Non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

L'Esecutato è deceduto.

Nell'immobile risulta avere residenza la figlia dell'Esecutato.

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione relativi ai beni pignorati stipulati dall'Esecutato o dai figli.

10. DIVISIBILITÀ.



Si ritiene opportuno considerare il lotto indivisibile.

11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

11.1. Valore unitario.

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di stimarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili assimilabili a quello in esame, nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), frazione di Sant'Andrea oltre il Muson, mediante una ricerca presso database informatici pubblicati da agenzie immobiliari della zona e dal Borsino Immobiliare. Si segnala, per completezza, che l'Agenzia delle Entrate non riporta valori relativi alla zona di interesse.

E' stato, inoltre, reperito il prezzo unitario di un'immobile all'asta, sito nella campagna di Castelfranco Veneto.

Alla luce dei dati reperiti, si ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, risulti pari a circa €/mq 355,00.

11.2. Superficie commerciale.

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 7.3.

11.3. Stima.

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:



mq 215,99 x €/mq 355,00 =	€	76.676,45
Spese probabili da detrarre per regolarizzare il lotto pignorato: €	-	30.000,00
	€	46.676,45

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari ad € 46.676,45, che si arrotonda ad € 47.000,00.

12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

$$€ 47.000,00 \times 0,90 = € 42.300,00$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 42.300,00, che viene arrotondato ad € 42.000,00.

13. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Veneto (TV) Sezione A, Foglio 8, particella n. 301, subb. 2 e 3.

14. ELENCO ALLEGATI.

All. 0.: Resoconto delle operazioni peritali.



- All. 1.:** Rilievo Fotografico.
- All. 2.:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.
- All. 3.:** Documentazione Catastale:
- a. Tipo mappale n. [REDACTED]
 - b. Estratto di mappa,
 - c. n. 4 visure storiche per immobile al C.F. ed al C.T.,
 - d. n. 2 planimetrie catastali.
- All. 4.:** Titolo di Provenienza e ditta intestataria:
- a. Atto di Compravendita Notaio [REDACTED],
 - b. Dichiarazione di successione registrata a Castelfranco Veneto (TV) il [REDACTED] al n. [REDACTED] Vol. [REDACTED]
 - c. Nota di Trascrizione accettazione tacita dell'eredità del [REDACTED] reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]
 - d. Certificato di morte del padre della moglie dell'Esecutato,
 - e. Certificato di morte dell'Esecutato,
 - f. n. 2 ispezioni ipotecarie per soggetto dei figli dell'Esecutato,
 - g. n. 2 ispezioni ipotecarie per immobile,
 - h. Corrispondenza nominale delle Parti.
- All. 5.:** Pratiche Edilizie:
- a. C.E. [REDACTED] domanda, elaborato grafico, Concessione, affidamento lavori;
 - b. C.E. [REDACTED] domanda, elaborato grafico e Concessione;
 - c. C.E. [REDACTED] Concessione, elaborato grafico, richiesta rinnovo C.E.;
 - d. Condono C. [REDACTED] del [REDACTED] domanda sanatoria ed integrazioni.



AII. 6.: Documentazione – Accertamenti:

- a. Certificato dello stato di famiglia della figlia dell'Esecutato,
- b. Comunicazione della residenza del figlio dell'Esecutato,
- c. Richiesta di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate del
██████████
- d. Comunicazione Agenzia Entrate prot. █████ del ██████████
- e. Integrazione della richiesta di contratti di locazione all'Agenzia
delle Entrate del ██████████
- f. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate alla richiesta di integrazione.

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 05 aprile 2020

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

