

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

N° 490/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Francesca Vortali

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Vedelago, 27/12/2021

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto



Fiorotto Fabio



PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dal Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 03/08/2021 per la stima di beni immobili in Vedelago (TV) di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Fabio Fiorotto con studio a Vedelago in Largo Giovanni Paolo II, n 16/D int. 3, ha provveduto ad ⁴esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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

Il giorno 04/08/2021, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato telematicamente la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dell'art. 567, 2° comma, c.p.c..

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Previ accordi con il sottoscritto, l'Istituto di Vendite Giudiziarie, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 26/11/2021.

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura esecutiva immobiliare n. 490/2018 R.G.E. si evince che i beni immobili pignorati sono intestati all'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Pertanto la presente relazione peritale di stima interesserà l'intera proprietà immobiliare.



FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati, fanno parte di una porzione di immobile in linea e sono costituiti da:

- porzione di fabbricato; adibita ad abitazione (sub 6), posta al piano terra, con pertinenziale area scoperta comune (sub 5) ad altre unità immobiliare;
- porzione di fabbricato; adibita ad abitazione (sub 7), posta al piano terra e primo, con pertinenziale area scoperta comune (sub 5) ad altre unità immobiliare.
- porzione di fabbricato; adibita a garage (sub 3), posta al piano terra, con pertinenziale area scoperta comune (sub 5) ad altre unità immobiliari.
- terreno di 398 m² (mappale numero 983).

Si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO

CATASTO dei FABBRICATI, Comune di Vedelago, Sezione D, Foglio 7:

- **M.N. 985 sub 3**, via Mons. L. Crico, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza 28 m², superficie catastale totale 34 m², R.C. € 82,43 – garage.
- **M.N. 985 sub 6**, via Mons. L. Crico, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 92 m², totale escluse aree scoperte 92 m², R.C. € 441,57 - abitazione di tipo civile.
- **M.N. 985 sub 7**, via Mons. L. Crico, piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 10, superficie catastale totale 224 m², totale escluse aree scoperte 219 m², R.C. € 981,27 - abitazione di tipo civile.
- **M.N. 985 sub 5**, bene comune non censibile, area scoperta di 550 m² comune ai sub 3 – 6 e 7

CATASTO dei TERRENI, Comune di Vedelago, Foglio 34:

- **M.N. 983**, qualità seminativo irriguo, classe 5, superficie 398 m², Reddito Dominicale 1,85, Reddito Agrario 1,64.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Vedelago al Foglio 34 con la particella 985, ente urbano, di m² 740,00.



L'estratto di mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali, sono allegati alla presente relazione.

Le unità, indicate nell'atto di pignoramento immobiliare, di cui ai mappali numero 985 sub 1, sub 2 e sub 4 sono stati soppressi per variazione del 02/09/2009 n. 28280.1 negli attuali mappali numero 985 sub 6 e sub 7

CONFINI DEI BENI

Il terreno di cui al mappale numero 985, su cui è eretto l'immobile, confina, da nord in senso orario, su di un lato con il mappale numero 983, su di un lato con il mappale numero 287, su di un lato con il mappale numero 337, ed infine sul rimanente lato con la pubblica via Mons. L. Crico.

L'area scoperta di 550,00 m² di cui al mappale numero 985 sub 5, risulta adiacenti su tutti i lati del fabbricato, quindi i confini dell'area corrispondono a quelli del sopracitato terreno dove l'immobile vi è inserito all'interno.

Il terreno di cui al mappale numero 983, utilizzato parzialmente a giardino e parzialmente ad orto, confina, da nord in senso orario, su di un lato con il mappale numero 981, su di un lato con il mappale numero 984, su di un lato con il mappale numero 985, ed infine sul rimanente lato con la pubblica via Mons. L. Crico.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, con quelle derivanti dalla situazione in condominio.

SPESE CONDOMINIALI

Per quanto concerne eventuali spese condominiali, si rileva che il fabbricato costituito da due unità abitative ed un autorimessa ha le seguenti parti comuni:

- l'area scoperta ha destinazione parzialmente a giardino e parzialmente a parcheggio di automobili.

Si constata che lo sfalcio dell'erba e la pulizia periodica dell'area comune viene fatta a rotazione fra i condomini.

Si rileva pertanto l'assenza di spese condominiali e quindi insolvenze da parte della ditta esecutata.



DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita del 18/09/2008 notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), Repertorio. n. 83546, Raccolta. n. 22085, trascritto a Treviso il 06/10/2008 ai n. 38168/23725, la ditta intestataria risulta:

- **L'ESECUTATO.**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 23/08/2021 è emerso che successivamente alla data del 10/08/2018, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 490/2018 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'ESECUTATO non risultano ulteriori formalità contro.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), in data 07/09/2018, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico dell'ESECUTATO

- **ISCRIZIONI – Prima ed ultima iscrizione**

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso il giorno 06/10/2008 ai nn. 38169/8453 a garanzia di **Mutuo Fondiario** a rogito Notaio Pecorelli Giacomo di Treviso in data 18/09/2008 ai nn. 83547/22086, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3, Partita Iva e codice fiscale 00884060526, e gravante per l'intero di proprietà sui beni immobili, descritti al Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), Sezione D, Foglio 7, mappale 985 subalterni 3, 5, 6, 7 e mappale numero 983 del foglio 34 del Catasto dei Terreni.

- **TRASCRIZIONI – Prima ed ultima trascrizione**

Pignoramento immobiliare, del Tribunale di Treviso del 10/08/2018 rep. n. 29708/20954, trascritto a Treviso il 23/07/2018 rep. n. 6906/2018, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3, Partita Iva e codice fiscale 00884060526, e gravante per l'intero di proprietà sui beni immobili, descritti al Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), Sezione D, Foglio 7, mappale 985 subalterni 3, 5, 6, 7 e mappale numero 983 del foglio 34 del Catasto dei Terreni.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 490/2018 R.G.E. non ci sono intervenuti.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è costituito da:

- porzione di fabbricato; adibita ad abitazione (sub 6), posta al piano terra, con pertinenziale area scoperta comune (sub 5) ad altre unità immobiliare;
- porzione di fabbricato; adibita ad abitazione (sub 7), posta al piano terra e primo, con pertinenziale area scoperta comune (sub 5) ad altre unità immobiliare.
- porzione di fabbricato; adibita a garage (sub 3), posta al piano terra, con pertinenziale area scoperta comune (sub 5) ad altre unità immobiliari.
- terreno di 398 m² (mappale numero 983).

1) Descrizione generale del condominio

Il fabbricato nel suo complesso è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente ha subito degli interventi di ampliamento e piccole manutenzioni.

L'edificio presenta due livelli fuori terra che hanno struttura portante verticale costituita da muratura in laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto esternamente a due falde è costituito da un solaio in latero-cemento armato.

Il soffitto ai locali dell'ultimo piano risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco.

Le murature perimetrali e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del condominio presentano dipintura di colore bianco.

Il fabbricato condominiale è costituito da un unico corpo di fabbrica dalla forma pressoché rettangolare.

L'immobile è servito da due scale interne che danno accesso autonomo all'alloggio posto al piano primo.

I gradini ed i pianerottoli delle scale sono rivestiti in marmo.

Ai vani scala si accede dal marciapiede che si affaccia sull'area scoperta esterna comune.

Al piano terra sono presenti; un locale ad uso garage ed un alloggio ed hanno libero accesso dall'area comune condominiale.

L'accesso carraio, che conduce all'area comune al piano terra, avviene da una stradina privata che si interseca con la pubblica via Mons. L. Crico posta ad est del condominio. L'edificio nel suo complesso presenta mediocri condizioni manutentive e conservative.

2) Descrizione del garage di cui al M.N. 985 sub 3

Il garage di cui al mappale numero 985 sub 3 è ubicato al piano terra, in corrispondenza della porzione lato est del fabbricato condominiale, sito in comune di Vedelago (TV) in via Mons. L. Crico al civico n. 134.

I locale garage, in realtà utilizzato come deposito, ha una superficie calpestabile pari a circa 28,09 m² (calpestabili) ed è posto nel piano terreno dell'immobile, allo stesso si accede dall'area scoperta condominiale posta in prossimità del lato sud-est del fabbricato.

Al garage è possibile accedere anche dal magazzino e dall'ingresso dell'abitazione posta al piano primo, attraverso delle porte prive di serramento.

Il piano terra ha struttura portante verticale costituita da muratura in laterizio, tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto costituito da struttura in latero-cemento intonacata e tinteggiata.

Il portone d'ingresso del garage è stato realizzato in lamiera di acciaio tinteggiata di colore marrone.

3) Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 985 sub 6

L'appartamento di cui al mappale numero 985 sub 6 è ubicato al piano terra, in corrispondenza della porzione ovest del fabbricato condominiale, sito in comune di Vedelago (TV) in via Mons. L. Crico al civico n. 134.

Le pareti ed i soffitti, dei locali al piano terra, sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il cucinino, il pranzo ed il salotto hanno la pavimentazione costituita da piastrelle di marmo con posa a correre.

Le due camere hanno la pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica di colore marrone con posa a correre.

Il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica di colore marrone mentre il rivestimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore bianco con delle decorazioni in colore rosa con posa a correre.

Esso comprende il lavandino, il bidè, il water e la doccia con rubinetteria di tipo bicomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo in legno massello.



Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e cieco.

I serramenti da finestra sono alcuni ad anta doppia ed alcuni ad anta singola con apertura laterale e costituiti da telai in legno massello portanti vetri singoli.

I serramenti esterni da finestra sono costituiti da scuri in legno massello.

L'appartamento presenta altezza media di circa m 2,80.

L'unità immobiliare ha pianta pressoché rettangolare ed è così suddivisa:

- piano terra: pranzo di 12,40 m² (calpestabili), cucinino di 5,53 m² (calpestabili), corridoio di 6,72 m² (calpestabili), salotto di 10,72 m² (calpestabili), camera di 17,62 m² (calpestabili), camera di 16,40 m² (calpestabili) e bagno di 6,70 m² (calpestabili).

La superficie calpestabile totale dell'appartamento risulta essere pari a 76,09 m².

4) Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 985 sub 7

L'appartamento di cui al mappale numero 985 sub 7 è ubicato, al piano terra nel lato nord-est, e per tutto il piano primo dell'intero fabbricato, sito in comune di Vedelago (TV) in via Mons. L. Crico al civico n. 134.

Le pareti ed i soffitti, dei locali ai piani terra e primo, sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco prevalente.

Il soggiorno, la cucina ed i disimpegni hanno la pavimentazione in piastrelle di ceramica di vari colori con posa a correre.

Le camere hanno la pavimentazione costituita da listoni di legno di colore marrone con posa a correre, fatta eccezione per una sola camera che ha la pavimentazione in piastrelle di marmo di colore grigio-nero.

I due bagni hanno il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica di vari colori con posa a correre.

Essi comprendono il lavandino, il bidè, il water e la vasca da bagno con rubinetteria di tipo bicomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo in legno massello.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e cieco.

I serramenti da finestra sono alcuni ad anta doppia ed alcuni ad anta singola con apertura laterale e costituiti da telai in legno massello portanti vetri singoli.

I serramenti esterni da finestra sono costituiti da persiane avvolgibili in PVC.

L'appartamento presenta altezza media di circa m 2,80.

L'unità immobiliare ha pianta pressoché rettangolare ed è così suddivisa:

- piano terra: ingresso di 10,30 m² (calpestabili) e magazzino di 40,66 m² (calpestabili).
- piano primo: soggiorno-cucina di 29,62 m² (calpestabili), disimpegno di 5,15 m²



(calpestabili), bagno di 6,80 m² (calpestabili), camera di 15,58 m² (calpestabili), camera di 20,17 m² (calpestabili), corridoio di 5,61 m² (calpestabili), bagno di 4,92 m² (calpestabili), camera di 12,29 m² (calpestabili), camera di 17,21 m² (calpestabili), disimpegno di 5,73 m² (calpestabili), camera di 18,75 m² (calpestabili), camera di 11,70 m² (calpestabili), terrazzo di 8,00 m² (calpestabili) e terrazzo di 8,00 m² (calpestabili).

La superficie calpestabile totale del laboratorio risulta essere pari a 169,53 m².

5) Descrizione dell'area scoperta di cui al M.N. 985 sub 5

L'area scoperta di 550,00 m² di cui al mappale numero 985 sub 5, risulta adiacenti ai tre lati del fabbricato.

Essa costituisce una area scoperta comune tra il garage e le abitazioni poste ai piani terra e primo.

Su questa area sono stati realizzati i camminamenti, lo spazio destinato a parcheggio e manovra dei veicoli e delle aree a giardino.

Le aree a parcheggio e manovra dei veicoli, in prossimità dell'edificio, sono state realizzate con ghiaio stabilizzato.

Le aree a giardino sono poste in prossimità delle recinzioni di confine del lotto e sono caratterizzate da alberi di piccolo e medio fusto su terreno inerbito.

6) Descrizione del terreno di cui al M.N. 983

L'area di 398,00 m² di cui al mappale numero 983, risulta posta a nord del fabbricato oggetto di procedura di esecuzione immobiliare.

Essa costituisce una area scoperta contigua all'immobile

Su questa area sono stati realizzati i camminamenti, lo spazio destinato a parcheggio e manovra dei veicoli e delle aree a giardino e orto.

Lungo il lato nord del lotto è presente una siepe composta da piante a basso fusto.

7) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in mediocri condizioni manutentive e conservative.

8) Impianti

Le unità ad uso abitazione sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto fognario;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas per cottura dei cibi;



- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio, collocata internamente al fabbricato, con elementi radianti collocati in alcuni locali.

L'autorimessa è dotata del solo impianto elettrico.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, risulta edificata in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

9) Superficie commerciali convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali abitabili (sub 6-7)	m ²	264,06	x	1,00	=	m ²	264,06
terrazzi (sub 7)	m ²	16,00	x	0,25	=	m ²	4,00
garage (sub 3)	m ²	32,30	x	0,50	=	m ²	16,15
corte esclusiva (sub 5 e M.N. 983)	m ²	948,00	x	0,05	=	<u>m²</u>	<u>47,40</u>
						Superficie totale	m² 331,61

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia e completamente arredati.

Il certificato di stato di residenza e famiglia (allegato) rilasciato dal comune di Vedelago conferma quanto sopra riportato.

Presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Montebelluna non risultano in corso contratti di locazione o comodati a vario titolo.

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

Con riferimento al fabbricato oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente ha subito degli interventi di ampliamento e ristrutturazione nel corso degli anni, in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Vedelago (TV) e precisamente:

- Licenza Edilizia n. 175 del 26/01/1971;



- Licenza Edilizia n. 198/76 del 28/10/1976;
 - Permesso di Costruire n. 112 del 21/08/2009;
- Certificato di Agibilità n. 094/2009 del 23/09/2009.

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

1) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 3 - Garage

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati al Permesso di Costruire n. 112 del 21/08/2009, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Vedelago, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

2) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 6 - Appartamento

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati al Permesso di Costruire n. 112 del 21/08/2009, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente ad una sola parte dell'appartamento, è in difformità rispetto a quanto è stato autorizzato dal Comune di Vedelago e più precisamente riguarda:

- L'apertura di un foro porta che mette in comunicazione l'ingresso del sub 7 con l'appartamento di cui al sub 6.

Le difformità in pianta relativa all'unità immobiliare in esame non interagiscono con quella dell'unità immobiliare confinante.

Si evidenzia che si tratta di una modesta modifica interna che non altera l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

Fatti gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico, settore Edilizia Privata del comune di Vedelago, si constata che le opere sono sanabili in quanto conformi alle caratteristiche costruttive contemplate nel Piano Regolatore Comunale.

Necessiterebbe presentare una pratica edilizia al comune di Vedelago per sanare le difformità dell'unità immobiliare e aggiornare i progetti allo stato di fatto.

Il costo presunto della pratica edilizia e della variazione catastale, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ed ogni altro onere è quantificabile in € 2.500,00.

3) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 7 - Appartamento

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati al Permesso di Costruire n. 112 del 21/08/2009, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente ad una sola parte dell'appartamento, è in difformità rispetto a quanto è stato autorizzato dal Comune di Vedelago e più precisamente riguarda:

- L'apertura di un foro porta che mette in comunicazione l'ingresso del sub 7 con



l'appartamento di cui al sub 6.

Le difformità in pianta relativa all'unità immobiliare in esame non interagiscono con quella dell'unità immobiliare confinante.

Si evidenzia che si tratta di una modesta modifica interna che non altera l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

Fatti gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico, settore Edilizia Privata del comune di Vedelago, si constata che le opere sono sanabili in quanto conformi alle caratteristiche costruttive contemplate nel Piano Regolatore Comunale.

Necessiterebbe presentare una pratica edilizia al comune di Vedelago per sanare le difformità dell'unità immobiliare e aggiornare i progetti allo stato di fatto.

Il costo presunto della pratica edilizia e della variazione catastale, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ed ogni altro onere è quantificabile in € 2.500,00.

4) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 5 – area scoperta

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati al Permesso di Costruire n. 112 del 21/08/2009, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente ad una sola parte dell'area, è in difformità rispetto a quanto è stato autorizzato dal Comune di Vedelago e più precisamente riguarda:

- La presenza di due piccole costruzioni posticce (baracche).

Fatti gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico, settore Edilizia Privata del comune di Vedelago, si constata che le opere non sono sanabili in quanto difformi alle caratteristiche costruttive contemplate nel Piano Regolatore Comunale.

Il costo presunto della demolizione delle due piccole costruzioni posticce, del trasporto del materiale di risulta presso le pubbliche discariche, e ogni altro onere compreso per il ripristino alla destinazione originaria è quantificabile in € 3.000,00.

5) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 983 - Terreno

Con la scorta della mappa catastale ho eseguito il sopralluogo volto a verificare la presenza di eventuali abusi edilizi, e non ho individuato nessuna irregolarità.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

1) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 3 - Garage

Con la scorta delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 3, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente ad una sola parte dell'autorimessa, è in difformità rispetto a quanto è riportato nelle attuali planimetrie catastali, e più precisamente riguarda:

- L'apertura di un foro porta che mette in comunicazione il garage del sub 3 con il



magazzino di cui al sub 7.

Le difformità in pianta relativa all'unità immobiliare in esame non interagiscono con quella dell'unità immobiliare confinante.

Si evidenzia che si tratta di una modesta modifica interna che non altera l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

Considerato che necessiterà ottenere un titolo abilitativo in sanatoria per sistemare le modifiche apportate al distributivo interno del fabbricato, dovrà essere presentata anche una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati.

2) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 6 - Appartamento

Con la scorta delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 6, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente ad una sola parte dell'appartamento, è in difformità rispetto a quanto è riportato nelle attuali planimetrie catastali, e più precisamente riguarda:

- L'apertura di un foro porta che mette in comunicazione l'ingresso del sub 7 con l'appartamento di cui al sub 6.

Le difformità in pianta relativa all'unità immobiliare in esame non interagiscono con quella dell'unità immobiliare confinante.

Si evidenzia che si tratta di una modesta modifica interna che non altera l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

Considerato che necessiterà ottenere un titolo abilitativo in sanatoria per sistemare le modifiche apportate al distributivo interno del fabbricato, dovrà essere presentata anche una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati.

3) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 7 - Appartamento

Con la scorta delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 7, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente a solo alcune parti dell'appartamento, sono in difformità rispetto a quanto è riportato nelle attuali planimetrie catastali, e più precisamente riguardano:

- L'apertura di un foro porta che mette in comunicazione l'ingresso del sub 7 con l'appartamento di cui al sub 6;
- La chiusura di un foro porta che metteva in comunicazione il magazzino (sub 7) con l'ingresso (sub 7) dell'appartamento;
- L'apertura di un foro porta che mette in comunicazione il magazzino (sub 7) con il garage (sub 3).

Le difformità in pianta relativa all'unità immobiliare in esame non interagiscono con



quella dell'unità immobiliare confinante.

Si evidenzia che si tratta di modeste modifiche interne che non alterano l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

Considerato che necessiterà ottenere un titolo abilitativo in sanatoria per sistemare le modifiche apportate al distributivo interno del fabbricato, dovrà essere presentata anche una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati.

4) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 5 – area scoperta

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 985 sub 5 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

5) Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 983 - Terreno

Con la scorta della mappa catastale ho eseguito il sopralluogo ed ho riscontrato che la rappresentazione cartografica del mappale, è pressoché conforme a quanto è stato individuato in sito, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze cartografiche.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Vedelago (TV) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione di stima in zona omogenea B, ovvero zona residenziale di completamento.

Trattasi di parti di territorio totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale dotate delle principali opere di urbanizzazione primarie e caratterizzate dalla quasi totale edificazione con edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia, all'interno della quale vengono individuate parti di territorio inedificato, caratterizzato da un sistema urbanistico con carattere periferico spesso privo di servizi collettivi e senza un sistema integrato di spazi pubblici.

La destinazione di zona e gli interventi edilizi che si possono realizzare all'interno della medesima zona edilizia sono regolamentati dagli articoli 25 – 29 e 30 (che si allegano alla presente perizia) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- All'ESECUTATO, gli immobili sono pervenuti in proprietà per atto di



compravendita del 18/09/2008 notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV),
Repertorio. n. 83546, Raccolta. n. 22085, trascritto a Treviso il 06/10/2008 ai n.

20160/02705.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO

CATASTO dei FABBRICATI, Comune di Vedelago, Sezione D, Foglio 7:

- **M.N. 985 sub 3**, via Mons. L. Crico, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza 28 m², superficie catastale totale 34 m², R.C. € 82,43 – garage.
- **M.N. 985 sub 6**, via Mons. L. Crico, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 92 m², totale escluse aree scoperte 92 m², R.C. € 441,57 - abitazione di tipo civile.
- **M.N. 985 sub 7**, via Mons. L. Crico, piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 10, superficie catastale totale 224 m², totale escluse aree scoperte 219 m², R.C. € 981,27 - abitazione di tipo civile.
- **M.N. 985 sub 5**, bene comune non censibile, area scoperta di 550 m² comune ai sub 3 – 6 e 7

CATASTO dei TERRENI, Comune di Vedelago, Foglio 34:

- **M.N. 983**, qualità seminativo irriguo, classe 5, superficie 398 m², Reddito Dominicale 1,85, Reddito Agrario 1,64.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Vedelago al Foglio 34 con la particella 985, ente urbano, di m² 740,00.

Il valore di mercato dell'immobile per unità di superficie in euro al metro quadrato sarà



parametrato a quanto indicato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate interpolato con i valore di immobili consimili recentemente compravenduti.

I sopra citati beni hanno la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 331,61
331,61 m² x 1.000,00 €/m² = € 331.610,00.

- deprezzamento secondo il coefficienti di vetustà: tiene in considerazione l'età fabbricato, le condizioni dell'immobile, lo stato dei luoghi, lo stato manutentivo complessivo:

€ 331.610,00 x 0.55 = € 182.385,50

- a detrarre per:

- presentazione di titolo abilitativo in sanatoria per rendere i grafici progettuali

conformi allo stato attuale, comprese

spese tecniche ed ogni altro onere, stima a corpo € - 5.000,00

- per la demolizione dei manufatti non sanabili

ed il conferimento alle pubbliche discariche del

materiale di risulta ogni altro onere compreso,

stima a corpo € - 3.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO: € 174.385,50

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

abbattimento standard del 20% = 34.877,10 €

174.385,50 € - 34.877,10 € = 139.508,40 €

che si arrotonda a 140.000,00 €

VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO PARI A 140.000,00 € (euro centoquarantamila/00)

ALLEGATI

1. estratto di mappa del Catasto Terreni;
2. visura catastale;
3. planimetrie catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. elenco subalterni;



6. estratto del P.R.C./P.I. e della normativa;
7. autorizzazioni/concessioni edilizie;
8. permesso di agibilità/abitabilità;
9. atto di acquisto della proprietà;
10. ispezioni ipotecarie;
11. contratti di locazione o comodati;
12. certificato stato di famiglia e di residenza;
13. scheda identificativa esecutato;
14. scheda identificativa soggetto pignorante;
15. documentazione fotografica dei beni;
16. scheda sintetica per ordinanza di vendita;
17. cd-rom contenente elaborato peritale con allegati.

Vedelago, 27/12/2021

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fiorotto Fabio".