

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.

PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e modifiche di cui al D.L. n° 83/2015)

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 768/2013

G.E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa

Sede studio: Piazza Oné, 19/8 – 31010 Fonte (TV).

Incarico conferito in data 07/04/2017 per l'udienza del 25/10/2017.

Custode: dott.ssa Lorena Andretta

Sede studio: Via Buse 1/3 – San Fior (TV) c.a.p. 31020

Sommario quesiti

<i>Dati generali</i>	4
1) <i>Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati</i>	5
2) <i>Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima</i>	6
3) <i>Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi</i>	8
4) <i>Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento</i>	9
5) <i>Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario</i>	12
6) <i>Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico</i>	12
7) <i>Dire se è possibile vendere i beni pignorati</i>	13
8) <i>Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	13
9) <i>Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura</i>	13
10) <i>Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza. data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio</i>	13
11) <i>Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto</i>	13
12) <i>Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente</i>	17
13) <i>Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione</i>	17
14) <i>Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode</i>	20
15) <i>Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita</i>	20
16) <i>Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati</i>	20
17) <i>Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa ai descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario</i>	21
18) <i>Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso</i>	21
19) <i>Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE)</i>	21

Elenco Allegati:

All. 00: Elenco documenti ricevuti all'atto del giuramento

All. 01: Atto di Compravendita

All. 02a: Esito accesso agli atti Comune di Vedelago (TV): Permesso di Costruire, Abitabilità, Accatastamento

All. 02b: Convenzione del Piano di Lottizzazione Via Pascoli

All. 03: Visure Catastali

All. 04: Ispezione Ipotecaria: note di trascrizione e iscrizione

All. 05: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro

All. 06: Esito verifiche Polizia Municipale e Ufficio Tributi

All. 07: Estratto NTO del Piano degli Interventi - Comune di Vedelago (TV)

All. 08: Documentazione fotografica

All. 09: Rilevo geometrico beni pignorati

All. 10: Scheda Sintetica per l'ordinanza di vendita

All. 11: APE (Attestato di Prestazione Energetica)

All. 12: CDU Fg 24, Mapp. 2457

CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI

- ✓ Deposito cartaceo e CD-ROM presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo posta raccomandata A/R, elettronica ordinaria e/o certificata alle parti.
- ✓ Deposito telematico.

Beni immobili pignorati:

Comune di Vedelago (TV), Via G. Pascoli n° 4 int. 4

così censito al NCEU: Sez. C, Foglio n° 6, Mapp. n° 2470,

Sub. 8, Cat. A2, Cl. 2, di 8 vani, Piani S1-7, R.C. € 785,01

Sub. 11, Cat. C6, Cl. U, di 42 mq, Piano S1, R.C. € 123,64

Sub. 16, Cat. C6, Cl. U, di 25 mq, Piano S1, R.C. € 73,60.

**Al NCT: Comune di Vedelago (TV), Foglio 24, Mapp. 2457, Natura Terreno Sem. Irr. Arb.,
Cl. 4, Consistenza 2 are e 17 centiare (217 mq), R.D. € 1,57, R.AG. € 1,18.**

Elenco documenti ricevuti all'atto del giuramento. (All. n° 00)

1. **ATTO di PIGNORAMENTO** immobiliare del 07/10/2013, a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. **Comparsa di costituzione di nuovo difensore, Padova 29 aprile 2015.**
3. **Ricorsi per intervento di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
4. **Documentazione ai sensi dall'ex art. 567 comma 2, C.P.C. allegata alla nota di deposito del 29/04/2014 RGE 768/2013.**

La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 15/04/16 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. presso il Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti di seguito sinteticamente espressi:

1) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati.

Si allega copia dell'atto di COMPRAVENDITA Repertorio n° 27201, Raccolta n° 12067 in data 27/10/2005 a Montebelluna (TV), notaio dott. Andrea Marchio. (All. n° 01). (Titolarietà del terreno su cui ricade l'immobile pignorato, per intero nel diritto di piena proprietà di [REDACTED]).

Segue estratto atto di compravendita:

-
- che l'immobile in oggetto rientra in zona classificata "C.2.2" dal vigente Piano Regolatore approvato per il quale è prevista l'adozione dello strumento urbanistico attuativo;
 - che il relativo piano attuativo è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 in data 23 aprile 2004;
 - che è stata sottoscritta la prescritta convenzione edilizia con atto autenticato dal Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago in data 13 maggio 2004 rep. 5074, sopra citata;
 - che la parte acquirente stessa provvederà all'utilizzazione edificatoria dell'immobile stesso entro cinque anni dal presente trasferimento.

2) *Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.*

L'immobile in oggetto si trova in fascia e zona "centrale" (secondo O.M.I.) nel Comune di Vedelago (TV), in Via G. Pascoli 4 int. 4 e fa parte di un complesso di tre unità denominato "Le Ville" a destinazione residenziale.

Nelle vicinanze dell'edificio si trovano attività e servizi tra cui la scuola secondaria di primo grado. Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 4 luglio 2017, in presenza del Custode incaricato dott.ssa Lorena Andreetta, si è provveduto ad effettuare le operazioni peritali atte alla corretta stesura della presente perizia e si è rilevato che l'immobile è occupato dall'esecutato ██████████

Edificio

L'immobile oggetto di stima fa parte di una serie di alloggi a schiera costruiti tra il 2006 e 2007. Il complesso è costituito da un piano interrato, fuori terra invece si sviluppa in parte a un piano e in parte a due piani. Ogni unità immobiliare è circondata da area scoperta di pertinenza adibita a giardino. Le aree scoperte hanno una recinzione con muretto in calcestruzzo e sovrastante una cancellata metallica con accessi pedonali lungo una loggia comune sul lato nord delle tre unità.

Unità immobiliare

L'abitazione pignorata al piano terra è composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un angolo cottura, due camere e un bagno; al piano interrato collegato al piano terra da una scala interna, si trovano due ripostigli, una lavanderia un WC e un disimpegno che dà accesso ad una autorimessa di 40 mq e due posti auto coperti lungo il tunnel e le aree di manovra.

Strutturalmente si tratta di un edificio a telaio in c.a., tamponato in mattoni tipo Poroton sp. 30 cm e un isolamento a cappotto sp. 10 cm con finitura ad intonaco lavorato tipo bugnato.

Il tetto a due falde è in legno a vista nella zona pranzo soggiorno e manto di copertura in manufatti di cotto.

Si riportano inoltre i seguenti dati descrittivi:

muri interni intonacati, infissi porte/finestre con telaio in legno e doppio vetro camera, pavimenti in ceramica/legno a seconda delle zone.

Dotazione impianti autonomi:

- Impianto elettrico: funzionante.
- Impianto di filodiffusione: funzionante.
- Impianto termo-sanitario: generatore di calore autonomo, alimentato a metano, per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, posto nella C.T., funzionante. Terminali di distribuzione: pannelli radianti a pavimento e radiatori.
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento: pompa di calore, funzionante.
- **Fonti rinnovabili:** non sono presenti impianti con fonti di tipo rinnovabile.
- **Finiture:** buone.
- **Amministratore di condominio:** non presente.

Stato di conservazione e manutenzione

Dal sopralluogo si è rilevato uno stato di mantenimento e cura ordinaria/straordinaria molto buoni sia all'interno che all'esterno dell'immobile.

Considerazioni energetiche

L'immobile ha strutture opache verticali e orizzontali mediamente coibentate, chiusure trasparenti buone. L'impiantistica è di tipo tradizionale e non sono presenti impianti con l'uso di fonti rinnovabili. L'unità immobiliare risulta nella classe energetica "E".

Terreno

Il terreno al NCT Foglio n° 24, Mapp. n° 2457, adiacente al giardino di pertinenza, lungo il lato ovest, fuori dalla recinzione, fa parte della "Convenzione per l'attuazione di Piano di Lottizzazione" Rep. n° 5074 Racc. n° 1938, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 23/04/2004, (All. n° 02b), che prevede la cessione di tale area per opere di urbanizzazione primaria all'ente Comune. Attualmente insiste in parte un marciapiede e in parte un'aiuola verde.

La convenzione prevedeva l'atto di cessione da parte dei lottizzanti nei confronti del Comune dopo il collaudo delle aree, tale formalità è ancora sospesa.

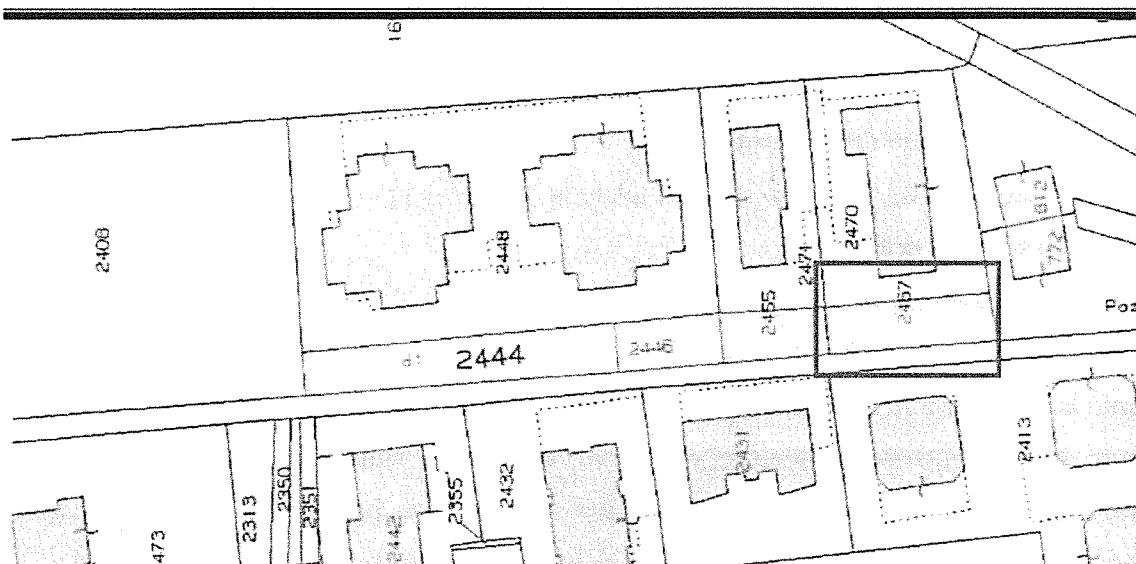


Figura 5: estratto di mappa NCT Foglio 24 Mapp, 2457

Segue estratto dal verbale di approvazione del Collaudo Opere di Urbanizzazione del PdL.

(All. n° 02b).

PRESO ATTO che i terreni da acquisire da parte del Comune sono contraddistinti in catasto come segue:

Comune di Vedelago - sez. U - fg. 24° - mappali numero:

2444 ex 2409/a	di mq.	440
2446 ex 2257/a	di mq.	151
2455 ex 2258/a	di mq.	153
2457 ex 2259/a	di mq.	217
TOTALE		961

3) *Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.*

Si è verificato dall'accesso degli atti presso il Comune di Vedelago (TV), confrontando le tavole di progetto approvato con i dati del rilievo che non ci sono difformità per quanto riguarda la sagoma esterna e il volume dell'edificio.

Atti Autorizzativi e Conformità (All. n° 03):

Atti Autorizzativi

- ✓ Permesso di Costruire n° 14/2006 del 23/01/2006
- ✓ Permesso di Costruire Variante in Sanatoria n° 70 del 23/05/2007 e Tavole grafiche di progetto dello stato autorizzato.

Conformità

✓ Abitabilità n° 065/2007 rilasciata in data 11/07/2007.

Di seguito si riportano in *Tabella n° 1*, le superfici dei locali rilevati.

In allegato le Tavole grafiche del rilievo geometrico dei beni pignorati. (**All. n° 09**).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Interna Lorda Accessoria (S.I.L.) [mq]	H [m]
Piano interrato	2 ripostigli, lavanderia, WC, disimpegno Vano scale	-	62,62	2,70
Piano interrato	C.T.	-	3,8	2,70
Piano interrato	Garage doppio	-	40,00	2,70
Piano interrato	2 posti auto	-	25,25	2,70
Piano terra	Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno	69,50	-	2,70 e 3,20
Piano terra	Loggia	-	41,00	-
TOTALE		69,50	172,67	-
Area scoperta di pertinenza	Giardino	-	237,00 mq	-
Terreno F. 24 M. 2457		217,00 mq		
TOTALE		217,00 mq		

Tabella n° 1: Superfici rilevate

4) *Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.*

Si è accertata, con esito positivo, la conformità tra i dati contenuti nell'Atto di pignoramento immobiliare sottoscritto [REDACTED] e lo stato attuale dei luoghi per l'immobile in oggetto.



Figura 1: Localizzazione in vista satellitare

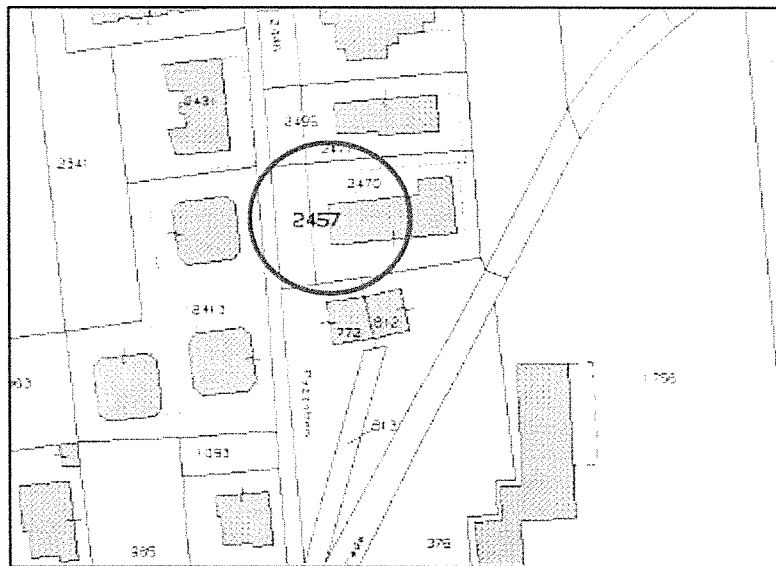


Figura 2. Estratto dell'Estratto di mappa

Descrizione:

l'immobile oggetto del pignoramento, si trova in:

Comune di Vedelago (TV), Via G. Pascoli n° 4 int. 4

così censito al NCEU: Sez. C, Foglio n° 6, Mapp. n° 2470,

Sub. 8, Cat. A2, Cl. 2, di 8 vani, Piani S1-7, R.C. € 785,01

Sub. 11, Cat. C6, Cl. U, di 42 mq, Piano S1, R.C. € 123,64

Sub. 16, Cat. C6, Cl. U, di 25 mq, Piano S1, R.C. € 73,60

Al NCT: Comune di Vedelago (TV), Foglio 24 Mapp. 2457, Natura Terreno Sem. Irr. Arb.,

Cl. 4, Consistenza 2 are e 17 centiare (217 mq), R.D. € 1,57, R.AG. € 1,18.

Confini

L'immobile Fg. 6 Mapp. 2460 confina in senso orario da nord con i Mapp.li 2471, 169, 812, 772, Fg. 24 Mapp. 2457; l'immobile Fg. 24 Mapp. 2457 confina in senso orario da nord con il Mapp. 2455, Fg. 6 Mapp. 2479, 772 e strada, salvo altri più precisi o variati confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati dalle seguenti visure catastali (**All. n° 03**) e ispezione ipotecaria (**All. n° 04**):

- ✓ **estratto di mappa**, del 29/08/2017
- ✓ **elaborato planimetrico**, del 29/08/2017
- ✓ **elenco subalterni**, del 29/08/2017
- ✓ **visura per soggetto**, del 29/08/2017
- ✓ **planimetrie sub 8, sub 11 sub 16**, del 29/08/2017
- ✓ **visura ipotecaria** del 29/08/2017, a nome ██████████ risulta il seguente elenco delle formalità di cui si allegano le note 1, 2, 8, 9 riguardanti gli immobili della presente pratica.

(**All. n° 04**):

		<u>Ordina per tipo nota Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2005 - Registro Particolare 29157 Registro Generale 48886 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 27201/12067 del 27/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2005 - Registro Particolare 11639 Registro Generale 48887 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 27202/12068 del 27/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4497 del 07/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 5986 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 2774 del 06/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/03/2006 - Registro Particolare 8059 Registro Generale 13754 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 28480/12918 del 20/03/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 12172 Registro Generale 21443 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 31891/15163 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 12173 Registro Generale 21444 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 31891/15163 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2007 - Registro Particolare 16492 Registro Generale 29194 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 32342/15491 del 15/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/2010 - Registro Particolare 9496 Registro Generale 15782 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 39286/20442 del 04/05/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2012 - Registro Particolare 3268 Registro Generale 22787 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST.CASTELFRANCO VENETO Repertorio 2962 del 03/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 24769 Registro Generale 35700 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6366 del 13/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VEDELAGO (TV) Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 2: visura ipotecaria a nome XXXXXXXXXX

5) Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.

Non necessario.

6) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:

Uso Residenziale.

7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati.*

Il bene è vendibile.

8) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

Il bene è vendibile in un unico lotto.

Lotto di vendita LOTTO 1: abitazione, garage doppio, autorimessa doppia, area scoperta di pertinenza, terreno adiacente.

9) *Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura.*

Il bene è pignorato nella sua totalità e appartiene per la quota di un intero [REDACTED]

10) *Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza..data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

L'immobile alla data del sopralluogo 04/07/2017 è risultato occupato dal [REDACTED] quindi l'intera proprietà è risultata nella piena disponibilità del soggetto debitore esecutato.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (TV) in data 20/06/2017 in merito all'esistenza di atti privati di locazione (dal 2005 ad 2017) ha dato esito negativo. . (All. 05).

La verifica presso la Polizia Locale del Comune di Vedelago (TV) di comunicazioni, ai sensi dell'art.12 del D.L. n° 59 del 21/03/78 convertito in L. n°191 il 18/05/78, di "cessione fabbricato" (locazioni a titolo oneroso e/o vendita) ha registrato comunicazioni per "vendita" nel 2010 per altro immobile. (All. 06).

La verifica presso l'ufficio tributi del Comune di Vedelago (TV), ha fatto emergere un dovuto dell'imposta IMU dell'anno 2012 di € 857,00, un mancato saldo di € 234,00 per l'imposta TASI dell'anno 2015 (senza accertamento), e un dovuto IMU di € 104,00 per l'anno 2016 (senza accertamento). (All. n° 06).

11) *Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Si è verifico che per il bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici ecc.

Di seguito per completezza si riporta l'Estratto della tavola grafica del Piano Interventi vigente, del Comune di Vedelago (TV), dove si evidenzia che l'immobile dell'abitazione ricade all'interno della

zona territoriale omogenea di tipo C 2 (*Estratto in Figura 2*), in particolare nella sottozona C2.2 “Zona residenziale di Espansione Estensiva”, che prevede un piano urbanistico attuativo con gli indici e le prescrizioni così come definite dall’art. 35 delle N.T.O. del P.I. vigente del Comune di Vedelago. (All. n° 07). Si evidenzia che l’immobile dell’abitazione ricade nella fascia di vincolo aeroportuale n° 7 definita dall’art. 68 delle N.T.O. del P.I. e in fascia di rispetto per pozzo ad uso idropotabile: art. 74 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Vedelago (*Estratto in Figura 3*). (All. n° 07).










Il terreno F. 24 Mapp. 2457 ha gli stessi vincoli sopra citati, inoltre ricade all’interno della “Area a parco, per il gioco e lo sport” contraddistinta con il n° 83 (giardino pubblico di quartiere) e del “Perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente” (Piano di lottizzazione “Pascoli”).



Figura 3: Estratto tavola grafica: Piano Interventi Vigente - Comune di Vedelago (TV)

Estratto legenda tavola grafica:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

	Zona Omogenea A	art. 27
	Zona Omogenea B	artt. 29-30
	Zona Omogenea C1	artt. 31-32
	Zona Omogenea C1-S	art. 33
	Zona Omogenea C2	artt. 34-35
	Zona Omogenea D1 Industriale ed artigianale <i>(PR-2 Art.49 Sto)</i>	artt. 48-49-50
	Zona Omogenea D2 Commerciale	art. 57
	Zona Omogenea D3 Turistico alberghiera	art. 58
	Zona Omogenea D4 Agroindustria	art. 45

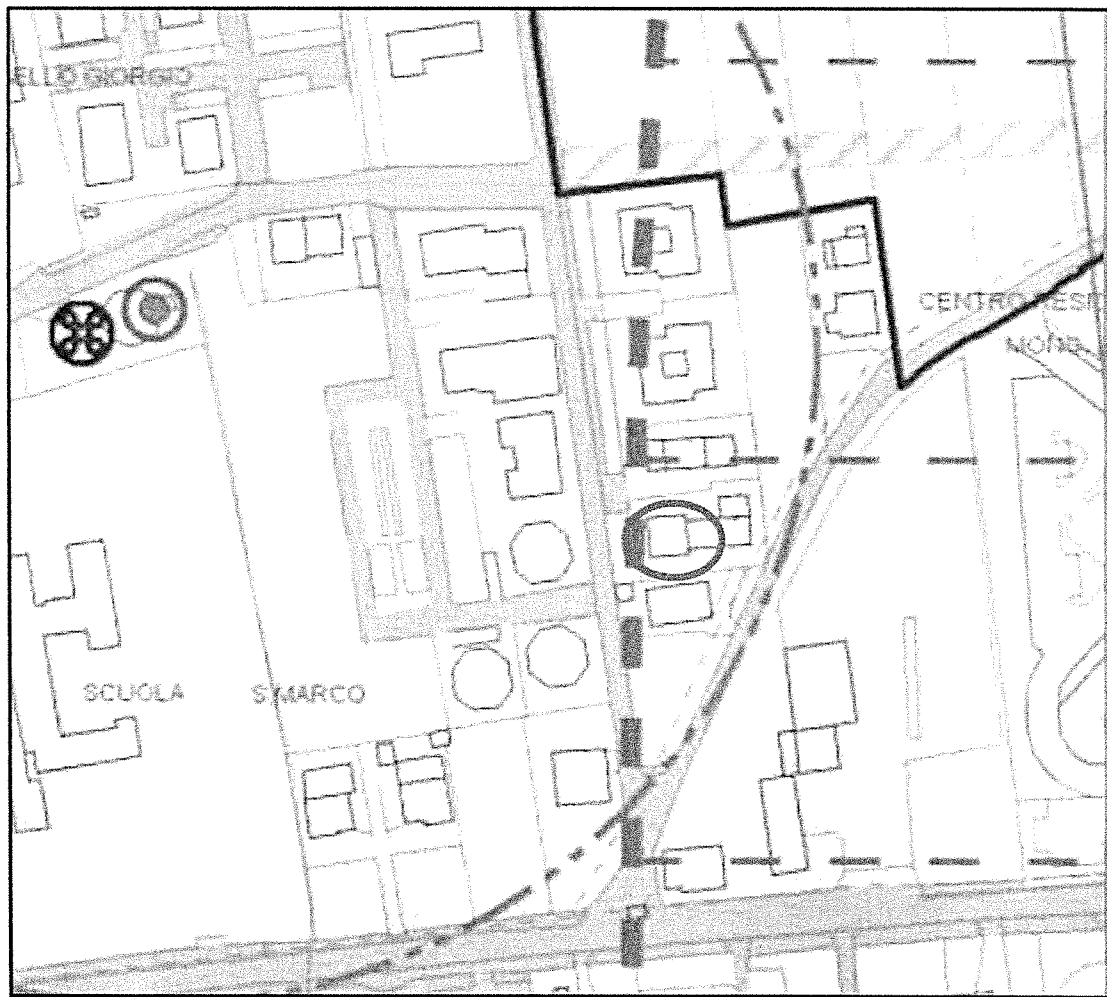


Figura 4: Estratto tavola grafica dei Vincoli: Piano Interventi Vigente - Comune di Veduggio (TV)















Estratto legenda tavola grafica:

VINCOLI MILITARI

	Attrezzature militari	art. 69
	Zone di rispetto 1 e 11	art. 69
	Zone di rispetto 2 e 12	art. 69
	Zone di rispetto 3 e 13	art. 69
	Aeroporto	art. 68

	Fascia di rispetto aeroportuale	art. 68
---	---------------------------------	---------

ALTRI ELEMENTI

	Discarica Fascia di rispetto	art. 72
	Discarica esaurita	art. 72
	Cimitero Fascia di rispetto	art. 66
	Pozzo ad uso idropotabile e zona di rispetto	art. 74
	Allevamento industriale intensivo e indicazione di scheda relativa	art. 46
	Impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico	art. 76
	Depuratore	art. 75
	Cava	art. 72
	Cava diomessa colmata	art. 72
	Metanodotto Fascia di rispetto	art. 71
	Elettrodotto Fascia di rispetto	art. 70
	Ferrovia Fascia di rispetto	art. 65
	Viabilità esistente Fascia di rispetto	art. 64
	Viabilità di progetto Fascia di rispetto	art. 64

12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.

Non è presente un'amministrazione di condominio.

13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto.

I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI).

Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si è attenuta al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e *considerazioni soggettive*.

In particolare la sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone/fasce omogenee.

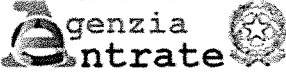
							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2							
Provincia: TREVISO							
Comune: VEDELAGO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE							
Codice zona: B2							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	Normale	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1150	L	4,1	5,3	L

Tabella 3: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.

Visti i dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, lo stato conservativo dell'immobile durante il sopralluogo, la tipologia edilizia, considerata la vetustà dell'immobile che è di 10 anni, il contesto e le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, si è formulato che per tale immobile con garage doppi, due posti auto e un'ampia area scoperta di pertinenza, **il più probabile valore di mercato al mq commerciale, è pari a 1200,00 €/mq commerciale.** Considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria **si ritiene di effettuare una riduzione del 5% ottenendo il valore di 1140,00 €/mq commerciale.** I coefficienti di ragguglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno *standard* di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Si è calcolata una superficie commerciale dell'abitazione e del giardino di pertinenza di **150,00 mq**, (si riportano i dettagli in *Tabella 5* delle superfici ragguagliate per il calcolo della superficie commerciale), quindi il **valore del bene è di € 171.000,00**.

Il terreno al NCT Foglio n° 24, Mapp. n° 2457 (CDU in All. n° 12), è un'area interessata dagli standard pubblici di lottizzazione e oggetto di cessione al Comune per tali motivi si ritiene che da un punto di vista commerciale il terreno non ha valore.

VALORE DI STIMA VENDITA UNICO LOTTO

€ 171.000,00 (Euro centosettantaunomila/00)

DESCRIZIONE	[mq]	Valore di stima €/mq:	Valore di stima €
Superficie commerciale. Abitazione, garage e area scoperta di pertinenza	150,00 [mq]	1140,00 [€/mq]	€ 171.000,00.
Terreno Foglio 24 Mapp. 2457 Privato ad uso pubblico	217,00 [mq]	0,00 [€/mq]	€ 0,00
Valore di stima TOTALE			€ 171.000,00

Tabella 4: Tabella riassuntiva valori di stima

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Interna Lorda Accessoria (S.I.L.) [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima***) [mq]
Piano interrato	2 ripostigli, lavanderia, WC, disimpegno Vano scale	-	62,62	0,35	21,92
Piano interrato	C.T.	-	3,80	0,15	0,57
Piano interrato	Garage doppio collegato a vani principali	-	40,00	0,60	24,00
Piano interrato	2 posti auto in autorimessa collettiva	-	25,25	0,45	11,36
Piano terra	Ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, bagno	69,50	-	1,10	76,45
Piano terra	Loggia	-	41,00	0,35*	10,00
TOTALE ABITAZIONE		69,50	172,67	-	144,30

17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa ai descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili , eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

Scheda di sintesi immobili pignorati (All. n° 10).

18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.

Non si sono verificati ostacoli all'accesso dei beni pignorati.

19) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Si è provveduto a redigere l'APE. Codice Identificativo 82047/2017 emesso in data 31/08/2017.

L'unità immobiliare risulta nella classe energetica "E". (All. n° 11).

Fonte (TV), 14/09/2017

Il C.T.U.
Ing. Laura Sgarbossa
