

GEO SERVICES DI ONGARATO FAVRETTO FORNI
Piazza Europa Unita, 66
31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)
Partita IVA: 03691920262
Codice fiscale: 03691920262
Telefono: 0423720888 - Fax: 0423371447
e-mail: m.ongarato@geo-services.it

GEO SERVICES

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso

Procedura Liquidazione Controllata RG n. 9/2024

Debitore 



Castelfranco Veneto, 10 giugno 2024



Geom. Ongarato Mario
Albo Geometri
Prov. Treviso
n° 1913
Castelfranco V.to

Geom. MARIO ONGARATO

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data , il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), Piazza Europa Unita n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 1913, a seguito di nomina accettata veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Castelfranco Veneto (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Castelfranco Veneto (TV), frazione Bella Venezia, Via Circonvallazione Ovest n. 30, piano T-1, censito al foglio 3, particella 600 sub. 14, cat. A/2, rendita € 464,81, e garage particella 600 sub. 15, cat. C/6, rendita € 107,42.

Quote di proprietà: ██████████ (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di un appartamento posto al Piano Primo, con garage al Piano Terra, posto all'interno di un piccolo condominio di 4 unità residenziali, sito in zona prettamente agricola a ridosso di un distributore di carburanti con autolavaggio e ad un pilone di una antenna per le telecomunicazioni. E' presente un'area scoperta comune. L'accesso alla pubblica via avviene tramite servitù di passaggio; da prestare attenzione che l'attraversamento della SR 53, dati gli alti volumi di traffico e la presenza di una nuova rotonda nelle vicinanze, risulta penalizzante sia per l'uso che per il valore dell'immobile. L'unità oggetto di stima, con altezza interna di m.2,87, è composta da una scala di accesso dal Piano Terra al Piano Primo, una terrazza, un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere e due ripostigli; dalla cucina, tramite altra terrazza, si perviene ad altro ripostiglio con ulteriore terrazza a Ovest; tale ripostiglio, con soffitto inclinato, ha un'altezza minima di m 2,00 e massima di m 2,73, pertanto la media è di m 2,36 circa; Al piano terra è presente un garage per due posti auto. Il fabbricato è stato costruito in epoche diverse e pertanto troviamo che il corpo principale, costruito negli anni '60, ha una struttura portante con fondazioni continue in c.a, in muratura in cotto, solai in laterocemento, tramezzature intonacate interne, tetto in tramezze e tavelloni e copertura in coppi il fabbricato pertanto ha tutte le caratteristiche di quegli anni e quindi non sono presenti isolamenti termici, acustici e il fabbricato non è sismicamente strutturato; la porzione ove è presente il garage e il ripostiglio, è stata invece costruita tra il 2006 ed il 2008 con strutture più moderne e comunque con muratura portante, solai in laterocemento, tetto con solaio inclinato in laterocemento e copertura in coppi; grondaie parte in lamiera pitturata e parte, quella nuova e minoritaria, in acciaio inox. Il complesso condominiale confina: A Nord con il mn. 1817; a est con il mn. 1701; a Sud con il mn. 919; a Ovest con il mn. 598.

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile è in sufficiente stato di conservazione e sufficientemente mantenuto stante l'età dello stesso, ma sono presenti delle problematiche nel garage che devono essere risolte.

Impianti tecnologici: Sono presenti gli impianti tipici per i fabbricati residenziali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL e con corpi scaldanti in acciaio; è presente l'aria condizionata con split interno e unità esterna a parete; l'impianto elettrico è sottotraccia con un numero adeguato di frutti e punti luce; è presente il citofono apri-cancello

Finiture: Le finiture, in gran parte tipiche per i fabbricati degli anni '60, sono costituite da pavimentazione in mattonelle di marmo granigliato tipo "palladiana" nell'ingresso/disimpegno e nella zona giorno; in cucina è presente un pavimento in legno laminato posato sopra il vecchio pavimento; nelle camere sono presenti pavimenti in legno lamparquettes, nel bagno sia il pavimento che il rivestimento è in ceramica; le terrazze sono in gres; il garage in gres porcellanato. Nel bagno i sanitari sono in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio. Le finestre sono in gran parte in legno senza vetrocamera, con cassonetti in legno non coibentati e avvolgibili in PVC; nella parte nuova nel garage è presente un portone sezionale e finestre in alluminio/PVC. Pitture a tempera interne, esterne in graffiato e pittura lavabile nella parte nuova.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 116,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 48,52 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 107.000,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 6 maggio 2024 (allegato A.1), 23 aprile 2024 (allegato A.2) e 30 maggio 2024 (allegato A.3).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario (allegato B.1)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva,.

Importo ipoteca: € 0,00.

Importo capitale: € 0,00.

Durata ipoteca: anni.

Elenco formalità 1 (allegato C.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva,.

Importo ipoteca: € 0,00.

Importo capitale: € 0,00.

Durata ipoteca: anni.

Elenco Formalità 2 (allegato C.2)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- nessuna certificazione fornita e/o recuperata. (allegato G.1)

- Relazione Storica Ventennale (allegato H.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Autorizzazione Edilizia 1968 n. 328 del 25 luglio 1968 (allegato D.1)

- Agibilità 1970 n. 64 del 14 agosto 1970 (allegato D.2)

- Condono Edilizio 2006 n. 380 del 17 luglio 2006 (allegato D.3)

- Permesso di costruire n. 545 del 20102006 n. 545 del 20 ottobre 2006 (allegato D.4)

- Estratto progetto 2006 (allegato D.5)

- Permesso Costruire n. 173 del 28052008 n. 173 del 28 maggio 2008 (allegato D.6)

- Agibilità n. 139 del 05092008 n. 139 del 5 settembre 2008 (allegato D.7)

- Progetto variante 2008 (allegato D.8)

- estratto ultimo progetto approvato (allegato D.9)

- Attività libera 2014 n. 2005/664 del 2 maggio 2014 (allegato D.10)

SITUAZIONE URBANISTICA

Area Agricola Zona E 08

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- estratto di mappa_Fg 26-mn 600 (allegato E.1)
- elaborato planimetrico attuale (allegato E.2)

Visure catastali:

- visura soggetto (allegato E.3)

Planimetrie:

- PLN_205244083_1 (allegato E.4)
- PLN_205244083_2 (allegato E.5)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova regolarizzazione: € 9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Risultano delle modifiche alle misure interne dell'unità e precisamente :

Piano Primo : il soggiorno e la camera risultano di dimensioni aumentate rispetto al progetto approvato, superiori alla tolleranza del 2%; il bagno risulta di dimensioni in larghezza superiore alla tolleranza del 2%; è stata ampliata la superficie del ripostiglio con spostamento della porta di ingresso e contestuale diminuzione della terrazza, nel contempo la finestra del bagno risulta ora all'interno del ripostiglio, situazione non ammessa sia dalle norme igienico sanitarie che dal Regolamento Edilizio che prevede per ogni unità immobiliare un bagno con una finestra direttamente sull'esterno. Per tale motivo sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi spostando la porta del ripostiglio nella posizione originaria: costo presente € 5.000,00 . Le misure inoltre del ripostiglio risultano: la lunghezza minore di quella approvata e fuori dalla tolleranza del 2%, e la larghezza superiore a quella assentita ma all'interno della tolleranza del 2%. Il garage al Piano Terra risulta di dimensioni inferiori a quelle del progetto e non rientranti nella tolleranza del 2%. Tale situazione andrà sanata con un costo previsto in € 2.500,00 di spese professionali, oltre € 1.500,00 tra sanzioni, marche da bollo, diritti di segreteria, ecc.

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

Il fabbricato risulta essere stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzatori.

- Autorizzazione Edilizia n- 328 del 25/07/1968;
- Agibilità n. 64 del 14/08/1970;
- Condono Edilizio n. 380 del 17/07/2006;
- Permesso di Costruire n. 545 del 20/10/2006;
- Permesso di Costruire n. 173 del 28/05/2008;
- Agibilità n. 139 del 05/09/2008;
- Attività libera del 02/05/2014.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Nuova regolarizzazione: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

DIFFORMITA' CATASTALI

Esistono delle modifiche tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi costituite da modifica all'altezza interna del Piano Primo; ampliamento del ripostiglio con diminuzione della superficie della terrazza.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito alle norme in vigore al momento della costruzione.

Si evidenzia comunque che esiste un unico contatore dell'acquedotto sia per l'unità al Piano Terra che per l'unità, oggetto di stima, al Piano Primo; che il bombolone del GPL è sempre in comune fra le due unità anche se sono presenti 2 contatori e risulta intestato al [REDACTED] proprietario dell'unità del P.T.; che esiste un impianto fognario in comune sempre con l'unità al P.T.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di donazione a rogito Notaio Chiavacci Francesco di Castelfranco Veneto in data 7 ottobre 1968, repertorio 32348 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30 ottobre 1968 al n. 18922/16475. Oggetto di donazione il terreno di cui al mn. 600 del foglio 26.
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di donazione a rogito Notaio Todescan Alessandro di Bassano del Grappa in data 9 novembre 1977, repertorio 18528 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 novembre 1977 al n. 21325/18021. Oggetto di donazione è il terreno identificato dal mn. 601 al Fig. 26
- per la quota pari a 69237/100000 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto in data 6 giugno 2007, repertorio 2914 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 4 luglio 2007 al n. 32152/18056. Atto di compravendita e precostituzione di condominio
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di identificazione catastale a rogito Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto in data 11 settembre 2008, repertorio 3898 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17 settembre 2008 al n. 35894/22336. Con tale atto si dava atto della proprietà in capo al Sig. [REDACTED] dei sub. 14 e 15, oltre alla proporzionale quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE «1»

Comune: CASTELFRANCO VENETO (TV)
Frazione: Bella Venezia
Dati catastali: Fg. 3, num. 600, sub. 14, num. 600, sub. 15

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage P.T.	29,00	60%	17,40
Loggia P.1	7,00	30%	2,10
Ripostiglio nuovo p.1°	19,70	120%	23,64
Appartamento p.1°	116,00	100%	116,00
Terrazze p.1°	21,50	25%	5,38
Superficie commerciale totale, m²			164,52

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Atto notaio Marco Tottolo al rep. n. 13965
COMPARABLE 2:	Atto notaio Giuseppe Sicari al rep. n. 21425
COMPARABLE 3:	Appartamento Via Damini

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	186.500	200.000	172.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/11/2017	04/08/2020	01/06/2024	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	143,00	275,00	222,00	164,52
Prezzo unitario a m ²	1.304	727	775	
Differenziale	21,52	-110,48	-57,48	
Prezzo marginale	727	727	727	
Prezzo della caratteristica	15.645	-80.319	-41.788	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Ottimo	Scadente	Normale	Normale
Valore numerico	4	1	2	2
Differenziale	-2	1	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	400	400	400	
Prezzo marginale	57.200	110.000	88.800	
Prezzo della caratteristica	-114.400	110.000		
POSIZIONE				
Posizione		3	2	
Valore numerico		3,00	2,00	
Differenziale		-3,00	-2,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	18.650	20.000	17.200	
Prezzo della caratteristica		-60.000	-34.400	
RISULTATI				
Prezzo corretto	87.745	169.681	95.812	
Prezzo corretto unitario al m ²	614	617	432	
Prezzo corretto medio	117.746	117.746	117.746	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Ripristino dello stato dei luoghi sul ripostiglio al Piano Primo		€ 5.000,00
Presentazione di sanatoria per le altre difformità riscontrate		€ 4.000,00
Variazione catastale		€ 1.500,00
Totale		€ 10.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 715,69
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 72.100,98
Valore OMI: € 194.920,00
Valore stimato: € 107.245,32 = (€ 715,69 x m² 164,52 - € 10.500,00)
Valore stimato arrotondato: € 107.000,00

VALORE STIMATO € 107.000,00 <i>(euro centosettemila/00)</i>



Geometra MARIO ONGARATO

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 10.500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 107.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 107.000,00

4. ALLEGATI

- A.1 - Sopralluogo avvenuto in data 06/05/2024
- A.2 - Richiesta di accesso atti in Comune di Castelfranco Veneto
- A.3 - Fornita documentazione accesso atti da parte del Comune.
- B.1 - Occupato da [REDACTED]
- C.1 - Iscrizione ipotecaria
- C.2 - Iscrizione ipotecaria
- D.1 - Autorizzazione Edilizia 1968 n. 328 del 25 luglio 1968
- D.2 - Agibilità 1970 n. 64 del 14 agosto 1970
- D.3 - Condono Edilizio 2006 n. 380 del 17 luglio 2006
- D.4 - Permesso di costruire n. 545 del 20102006 n. 545 del 20 ottobre 2006
- D.5 - Estratto progetto 2006
- D.6 - Permesso Costruire n. 173 del 28052008 n. 173 del 28 maggio 2008
- D.7 - Agibilità n. 139 del 05092008 n. 139 del 5 settembre 2008
- D.8 - Progetto variante 2008
- D.9 - estratto ultimo progetto approvato
- D.10 - Attività libera 2014 n. 2005/664 del 2 maggio 2014
- E.1 - estratto di mappa_Fg 26-mn 600
- E.2 - elaborato planimetrico attuale
- E.3 - visura soggetto
- E.4 - PLN_205244083_1
- E.5 - PLN_205244083_2
- F.1 - Conformità edilizia
- F.2 - Conformità catastale
- F.3 - Conformità urbanistica
- F.4 - Conformità tecnico/impiantistica
- H.1 - Relazione Storica Ventennale
- I.1 - Esterno
- I.2 - Esterno
- I.3 - Esterno del Piano Primo
- I.4 - Servitù del camino del P.T.
- I.5 - Esterno
- I.6 - Esterno
- I.7 - Bombolone GPL
- I.8 - Esterno da Ovest
- I.9 - Antenna telecomunicazioni
- I.10 - terrazzo P.1°
- I.11 - Ingresso
- I.12 - cucina
- I.13 - soggiorno
- I.14 - ripostiglio e CT
- I.15 - camera
- I.16 - camera
- I.17 - ripostiglio
- I.18 - bagno
- I.19 - ripostiglio
- I.20 - finestre tipo abitazione
- I.21 - porte interne
- I.22 - pavimenti tipo
- I.23 - esterno garage
- I.24 - garage
- I.25 - problemi garage
- I.26 - problemi garage