

G.E. dr. A. FABBRO

R.G. Esec. Imm. 680/2012

Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi

Dott. Ing. Rossi Claudio

Via Della Resistenza n. 2

31038 PAESE (TV)

TEL. 3482268495

Ordine Ing. TV n. A3752

Coll. Geom. TV n. 2297

mail:claudiorossi2066@gmail.com

pec:claudio.rossi2@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

INDICE:

1	Incarico	Pag.	2
2	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3	Formazione dei lotti	Pag.	3
4	Ubicazione e accessibilità	Pag.	3
5	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
6	Confini	Pag.	4
7	Servitù-Oneri-Condominio	Pag.	5
8	Provenienza, trascrizioni, iscrizioni	Pag.	5
9	Descrizioni degli immobili	Pag.	6
10	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9
11	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	10
12	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	10
13	Abusi edilizi e difformità	Pag.	11
14	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	11
15	Disponibilità dell'immobile	Pag.	12
16	Occupazione degli immobili	Pag.	12
17	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	12
18	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	12
19	Metodo di stima	Pag.	12
20	Valutazione degli immobili	Pag.	16
21	Indice allegati	Pag.	21

1.

INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso n. A3752 al Collegio dei **Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297** con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 21 dicembre 2015 del Sig. G. E. dott. A. Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 18/02/2016 alle ore 10,00.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione, è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 25/05/2016 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente. *(all. doc. 14)*

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di PAESE (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso all'immobile;

il giorno 07/05/2016 alle ore 9.00 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione

e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti;
- presso il Municipio di PAESE (TV) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

3.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da un unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE per l'intero del diritto di proprietà ed un'area urbana per 1/2 del diritto di proprietà all'interno dello stesso complesso immobiliare, si predisporre la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4.

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Paese località Paese n. 43 int. 2.
Alle unità si accede direttamente dalla strada pubblica via San Luca attraverso cancello carroia e pedonale.

5.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione per l'intero del diritto di proprietà:

N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. D Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
304	3	1	A/3	3	4,5 vani	Abit. Econ.	**99 mq	€ 278,89

**Totale escluso aree scoperte: mq 96

Immobili oggetto di esecuzione per 1/2 del diritto di proprietà:

N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. D Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
304	1	T			272 mq	Area Urbana.		

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 1-2*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali identificano precisamente ed univocamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto come si dirà nel seguito in quanto nella planimetria sub. 3 appartamento vi sono lievi modifiche interne relative a spostamento e chiusura porta accesso al locale sbratta-cucinino e nella planimetria sub. 1 non è individuata la presenza di un fabbricato ad uso magazzino abusivo.

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende.

6.

DESCRIZIONE CONFINI

(*all. doc. 3*)

Il mappale 304 confina: a nord-est con mapp. 1253, a sud-est con mapp. 307, a sud-ovest con mappali 111 e 1467, a nord-ovest con mapp. 1467. Salvo altri ovariati.

7.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di appartamento su palazzina costituita da due unità, sono costituite le reciproche servitù tecnologiche e per la comunione di muri, solai, con altra proprietà; Si rileva che l'area urbana oggetto d'esecuzione per 1/2 costituisce area scoperta comune tra l'appartamento oggetto di esecuzione e l'appartamento sito al piano terra del fabbricato. Si rilevano inoltre:

- Servitù di deroga confini di cui all'atto in data 19/09/1979 rep. 1166 Notaio F. Giopato registrato a Treviso il 26/09/1979 e trascritto a Treviso il 02/10/1979 ai nn. 19463/15946;

- Le parti si danno atto che, come risulta dall'atto di compravendita in data 05/09/2003 rep. n. 56077 del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi trascritto in data 16/09/2003 ai nn. 38334/25714, l'attuale impianto termoidraulico posto al piano terra resta di proprietà esclusiva della porzione immobiliare compravenduta con il succitato atto rep. n. 56077 Notaio Paolo Talice e pertanto andranno divise le utenze.

Non trattandosi di condominio, non si rilevano spese condominiali insolute.

8.

PROVENIENZA, TRASC., ISCRIZ.

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatta dal Notaio Matteo Contendo si Montebelluna (TV) in data 03/12/2012;

ATTO DI PROVENIENZA (all. doc. 4)

Atto del Notaio Paolo Talice di Treviso in data 13/10/2003 rep. 56316 trascritto a Treviso il 23/10/2003 ai nn. RG 45191 RP 30383.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 01/08/2012 ai nn. RG 24082 RP 17677 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - a favore della "Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A." con sede in Vicenza c.f. 00204010243 con provvedimento del Tribunale di Treviso in data 13/07/2012 n. 3218;

ISCRIZIONI

- nota in data 12/09/2008 ai nn. RG 35485 RP 7828 - IPOTECA VOLONTARIA - a favore di "Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza c.f. 00204010243, giusto contratto di mutuo in data 09/09/2008 rep. 64667 del Notaio Francesco Baravelli di Treviso;

- nota in data 23/10/2003 ai nn. RG 45192 RP 10145 - IPOTECA VOLONTARIA - a favore di "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza c.f. 00204010243, giusto contratto di mutuo in data 13/10/2003 rep. 56317 del Notaio Paolo Talice di Treviso;

La verifica è aggiornata al 23/05/2016. (all. doc. 5)

9.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 7-8-9-10)

Trattasi di appartamento a due camere sito al piano primo di un fabbricato costituito da due unità ad uso residenziale, una al piano terra, ed una al piano primo oggetto di esecuzione; Il fabbricato è sito in Paese lungo via San Luca. Alle unità si accede direttamente dalla via pubblica ed attraverso l'area scoperta comune tra

unità al piano terra e unità al piano primo, si accede ad una scala scoperta dalla quale si accede all'unità oggetto di esecuzione.

L'accesso sia carraio che pedonale all'area scoperta comune è diretto dalla via pubblica.

La composizione dell'unità come risulta dalle schede catastali allegata è la seguente:

ABITAZIONE PIANO PRIMO

Poggiolo di mq 9.75 circa compresa loggia ingresso, Disobllo di mq 16.03 circa, pranzo di mq 11.19 circa, sbratta cucinino di mq 4.85 circa, camera di mq 18.12 circa, ripostiglio di mq 7.69 circa, camera di mq 12.00 circa, bagno w.c. di mq 5.18 circa.

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di mq 107.

AREA URBANA

Trattasi di area urbana scoperta comune tra appartamento al piano terra e primo di mq 272 catastali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a muratura portante;

I Solai sono in C.A./latero C.A..

La copertura è del tipo a due falde;

La muratura perimetrale e portante di spina in laterizio presumibilmente semipieno dello spessore di 25 cm intonacata su ambo i lati;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10 in laterizio tipo "tramezza" ed intonaco a civile sulle facce a vista;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Zona giorno, bagni, poggiolo ceramica, zona notte lamparquet, scala etserna

in granito/conglomerato;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica.

Serramenti interni:

Porte in legno;

Serramenti esterni:

Porte a vetri, finestre e vetrate in legno, prive di vetrocamera con doppio infisso in alluminio;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Su tutte le superfici a civile.

Intonaco esterno:

Intonaco al civile.

Tinteggiatura:

Superfici interne in semilavabile traspirante bianco, esterno tinteggiato presumibilmente con tinteggiatura al quarzo.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti di tipo ultraeconomico. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio da acquedotto pubblico. L'impianto elettrico non risulta a norma e non si sono rinvenuti certificati di conformità, termina con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV. L'unità è dotata di riscaldamento con caldaia autonoma,

attualmente in disuso e priva di manutenzione, controllo fumi e quanto altro previsto per legge.

Area esterna:

L'area esterna in uso comune è parzialmente piantumata e pavimentata nei percorsi, risulta recintata con muretto e rete o muretto ed elementi in calcestruzzo, cancelli sia pedonale che carraio in ferro zincato.

Stato di conservazione:

L'unità necessita di manutenzione ordinaria, in quanto sono presenti su tutte le superfici tracce di muffe ed efflorescenze; non ci sono segni evidenti di crepe e lesioni strutturali. Da una prima analisi necessita anche una manutenzione straordinaria del tetto, sono infatti presenti soprattutto nel locale bagno, segni di probabile infiltrazione d'acqua piovana. La tinteggiatura esterna risulta degradata.

L'area scoperta risulta in stato di incuria, priva di sfalcio dell'erba e di potatura delle siepi.

Il complesso in generale si presenta in cattivo stato di manutenzione.

10.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (all. doc. 6)

Nel P.I. vigente del comune di PAESE presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE". Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE OPERATIVE all'art. 76. Non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 trattandosi di ente urbano e non di terreno, pertanto non necessario.

11.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

(all. doc. 6)

Trattandosi di unità ricomprese in un più ampio compendio condominiale (costituito da due appartamenti), ai fini delle unità oggetto della presente stima, non rileva eventuale volumetria residua in quanto comunque la stessa andrebbe riferita a tutto il compendio nella sua totalità; inoltre data la conformazione e la posizione del lotto, complica eventuali ampliamenti causa distanza da strade, confini e fabbricati circostanti il lotto.

12.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 6-7-8-9-10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di PAESE in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate rilevando quanto segue:

Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:

Per l'edificazione delle unità immobiliari eseguite, sono state richieste e rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- I lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di Esecuzione sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967;
- Nulla Osta per costruzione in data 19/07/1960 prot. n. 4714/10-10;
- Dichiarazione di abitabilità in data 24/06/1961;
- C.E. n. 4893 prot. 5679 del 02/10/1979;
- C.E. in sanatoria n. 1026/C del 26/01/1991;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 4893-1026/C in data 30/06/1992;

13.

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITÀ

In sede di sopralluogo si sono riscontrati i seguenti abusi e/o difformità:

- quanto al sub. 3 appartamento: Posizionamento di doppio infisso in corrispondenza della nicchia/loggia di ingresso, lieve modifiche interne relative allo spostamento della porta sbratta/cucinino;

- quanto al sub. 1 Area Urbana: Presenza di un fabbricato ad un piano, con destinazione magazzino di pertinenza del sub. 3 costruito in mattoni pieni con tetto in legno e copertura in lastre ondulate di "Eternit": tale pertinenza non risulta ne negli elaborati catastali del 1984 ne nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1026/C del 26/01/1991. La pertinenza si trova a confine lungo il confine dividente i mapp.li 304 e 307, a distanza inferiore ai limiti minimi di legge da confine col mapp. 111 e a distanza inferiore dalla minima da fabbricato sul mapp. 307. Sentito il l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese, in mancanza di atti certi che ne facciano risalire la costruzione anteriormente al 1° settembre 1967, e, non sussistendo i requisiti per la sanabilità, si ritiene che la pertinenza deva essere demolita.

14.

DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Quanto al sub. 3 appartamento: Pratica in sanatoria, comprensiva di sanzione, diritti segreteria Comune, diritti catastali, spese tecniche per pratica Comunale, spese tecniche per pratica catastale: stimati Euro 4.000/00 IVA compresa;

Quanto al sub. 1 Area Urbana: Demolizione pertinenza su sub. 1, compreso pratiche Comune, diritti di segreteria, smaltimento "Eternit" ed ogni altro onere, si stimano Euro 6.000/00 IVA compresa.

15. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". (all. doc. 11)

16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo si è accertato che gli immobili oggetto della presente perizia risultano occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

17. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 23/05/2016.

18. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre a quelli di seguito elencati:
 - naturale vetustà;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;

19. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento

e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse

(principio edonistico);

- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Valore di Vendita Forzata

Il Valore di Vendita Forzata si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,

- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

20.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di PAESE (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde commerciali", con unità di riferimento il "metro quadrato commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati a destinazione residenziale".

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria residua, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle

condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:

Lotto Unico

Immobili oggetto di esecuzione per l'intero del diritto di proprietà:

- N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. D. Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
304	3	1	A/3	3	4,5 vani	Abit. Econ.	**99 mq	€ 278,89

**Totale escluso aree scoperte: mq 96

Immobili oggetto di esecuzione per 1/2 del diritto di proprietà:

- N.C.E.U. Comune di PAESE (TV) Sez. D. Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
304	1	T			272 mq	Area Urbana		

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è stata calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso. Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

Abitazioni di tipo civile e relative pertinenze €/mq 630/00

LOTTO UNICO

Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Coef.	Superficie Commerciale Catastale	€/mq	Valore €
Primo	304	3	Appartamento per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	100%	99	630/00	62.370/00
Terra	304	1	Area Urbana per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	10% +2%	99x10%+ (272-99)x2%= X quota di 1/2	630/00	4.208/40
VALORE DI MERCATO UNITA' IN CONDIZIONI ORDINARIE:							66.578/00

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà del sub. 3 e della quota di 1/2 della piena proprietà del sub. 1: è di €. 67.000/00 (Sessantasettemila/zerozero).

Valore di mercato dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà del sub. 3 e della quota di 1/2 del diritto di proprietà del sub. 1:

€ 67.000/00

dicansi Sessantasettemila/zerozero

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontrerà un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;

- Occupazione degli immobili;
- Eventuali ultime due gestioni oneri condominiali non pagati;
- Eventuali azioni legali in corso nel condominio;
- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;

Vengono pertanto riformulati come seguono prezzi e valori:

Abitazioni di tipo civile e relative pertinenze €/mq 510/00

Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Coeff.	Superficie Commerciale Catastale	€/mq	Valore €
Primo	304	3	Appartamento per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	100%	99	510/00	50.490/00
Terra	304	1	Area Urbana per la quota di 1/2 del diritto di proprietà:	10% +2%	99x10%+ (272-99)x2% X quota di 1/2	510/00	3.406/80

Valore di Vendita Forzata in condizioni ordinarie: 53.896/80

Detrazione oneri di adeguamento edilizio urbanistico sub. 1 e sub. 3: -10.000/00

Detrazione spese condominiali non pagate ultima gestione a data perizia: -----

VALORE DI VENDITA FORZATA: 43.896/80

Il valore di vendita forzata del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà del sub. 3 e della quota di 1/2 della piena proprietà del sub. 1, è di €.

44.000/00 diconsi Quarantaquattromila/zerozero.

Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà del sub. 3 e della quota di 1/2 del diritto di proprietà del sub. 1:

€ 44.000/00

diconsi Euro quarantaquattromila/zerozero

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

Treviso, 25 maggio 2016

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi

21.

ALLEGATI

- doc. 1) Visure catasto urbano
- doc. 2) Visure catasto terreni
- doc. 3) Estratto mappa NCT
- doc. 4) Atto di Provenienza
- doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata al 23/05/2016
- doc. 6) Estratto PRG
- doc. 7) Elaborati progetto – Permessi Costruire - Agibilità
- doc. 8) Planimetria Catastale Appartamento
- doc. 9) Planimetria Catastale Area Urbana
- doc. 10) Documentazione Fotografica
- doc. 11) Verifica Agenzia Entrate
- doc. 12) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 13) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 14) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PAESE

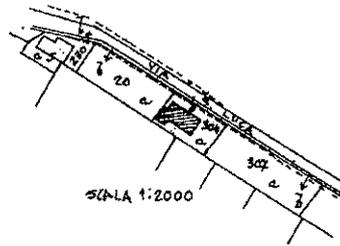
Via S. Luca, N° 43

Dise.

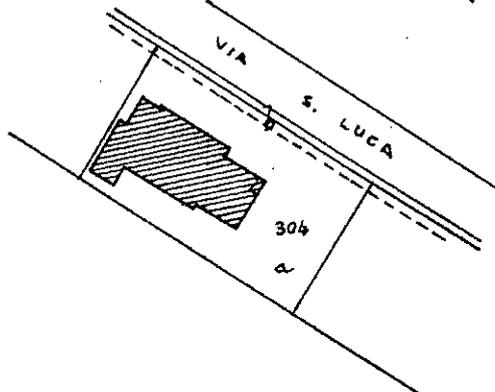
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso

Scheda N°

COMUNE DI PAESE
SEZ. D - FOGLIO VI - MAPPALE N° 304/a



AREA URBANA SCOPERTA : MQ. 272.=



SUPERFICIE DEL TERRENO : MQ. 385.=

SUPERFICIE COPERTA DAL FABBRICATO : MQ. 113.=

RIMANENTE AREA URBANA SCOPERTA : MQ. 272.=



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

4/164

DG
304
1

Compilata dal Geom. LEONE ROSSETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso

DATA 6 giugno 1984

Firma: *Leone Rossetto*

ELIOGRAFIA 48 - Treviso

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2016 - Comune di PAESE (G229) - Sez. Urb.: D - Foglio: 6 - Particella: 304 - Subalterno: 1 - VIA SAN LUCA piano: 1

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 452)

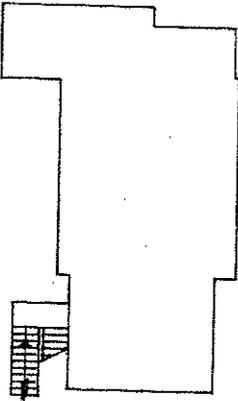
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PAESE Via S. Luca, N° 43

Ditta _____

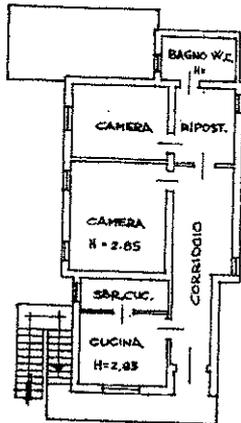
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N° _____

304
3



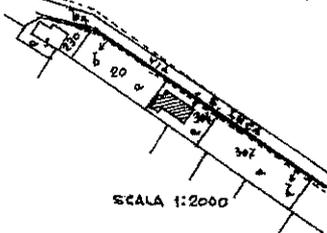
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ESTRATTO MAPPALE

COMUNE DI PAESE
SEZ. D - FOGLIO VI - MAPPALE N° 304/a



SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

4146

D6
304
3

Compilata dal Geom. LEONE ROSSETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso

DATA 6 giugno 1984

Firma: geom. Leone Rossetto

ELIOGRAFIA 48 - Treviso

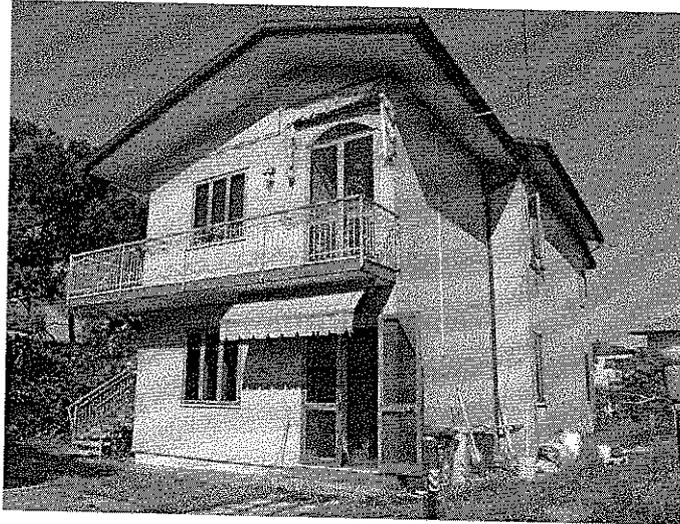
10 metri

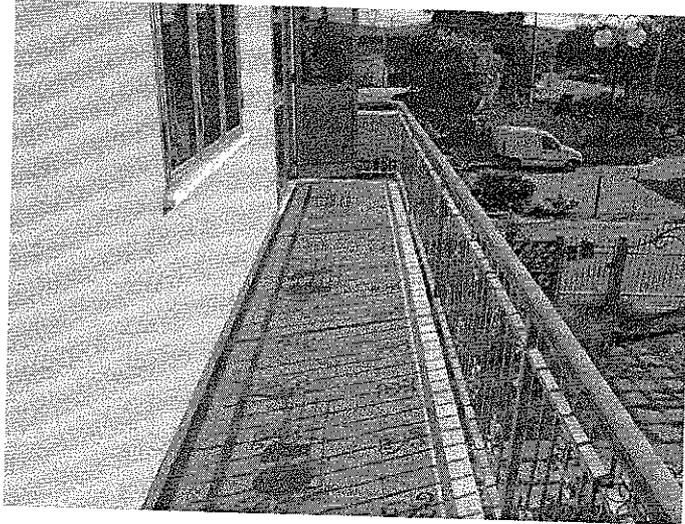
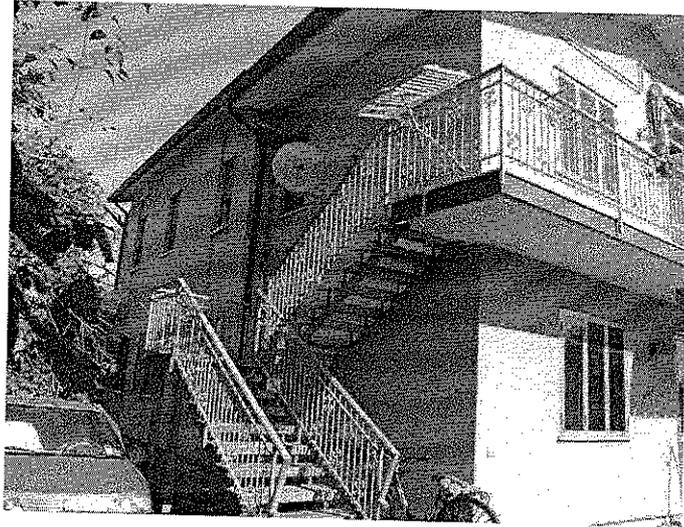
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2016 - Comune di PAESE (G229) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 6 - Particella: 304 - Subalterno: 3 >
MIA SAN LUCA piano 1

Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNI





PERTINENZA DA DEMOLIRE

