

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 450/2016

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento telematico di rito in data 23/01/2019.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 12/06/2019.

In data 27/03/2019 si è svolto il sopralluogo ricognitivo, presente l'esecutata e il custode del bene, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico ad esclusione del vano centrale termica inaccessibile.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà e quota di 1/3 di mappali.

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una casa unifamiliare in corso di costruzione, a un piano fuori terra e parte a due, con piano interrato e giardino su quattro lati; è inoltre compresa la quota di 1/3 di mappali, facenti parte di strada privata di accesso ai lotti, e di aree da cedere al Comune quali porzione di sedime stradale e area adiacente a parcheggio.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31036 ISTRANA (TV) – via Salvo D'Acquisto.

Attualmente il bene è in costruzione, non ha numero civico e l'accesso avviene da via Salvo D'Acquisto.

L'immobile pignorato si trova in Comune di Istrana (TV); si accede all'edificio in



costruzione dallo scoperto in proprietà e a questo dalla via pubblica attraverso un accesso di cantiere; attraverso futura rampa al garage. L'accesso alla proprietà a fine lavori, con cancello pedonale e carrabile motorizzato, è previsto attraverso strada privata di collegamento da via Fratelli Bandiera, in comproprietà con le altre ville che già vi accedono; un accesso è inoltre previsto dall'area a Ovest della casa attraverso un cancello pedonale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ISTRANA (codice E373) FOGLIO 16

BENI "A" - Catasto terreni – PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO.

MN. 510 – semin.arbor. – classe 3 - sup. are 00.18 – RD € 0,13 – RA € 0,09;

MN. 774 – semin.arbor. – classe 3 - sup. are 01.08 – RD € 0,78 – RA € 0,53;

MN. 786 – semin.arbor. – classe 3 - sup. are 05.11 – RD € 3,69 – RA € 2,51;

MN. 788 – semin.arbor. – classe 3 - sup. are 00.03 – RD € 0,02 – RA € 0,01;

MN. 933 – ente urbano – sup. are 22.45.

BENI "B" - Catasto terreni – PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/3.

MN. 777 – semin.arbor. – classe 3 - sup. are 03.86 – RD € 2,79 – RA € 1,89;

MN. 835 – semin.arbor. – classe 3 - sup. are 02.08 – RD € 1,50 – RA € 1,02;

MN. 836 – semin.arbor. – classe 3 - sup. are 11.14 – RD € 8,05 – RA € 5,47.

CONFINI DEL LOTTO

BENI "A"

I mappali 510 – 774 – 786 – 788 – 933 formano un corpo unico confinante con: in senso orario da Nord con MN. 556 – 557 – 334 – 836 – 681 – 509 – 512 – 787 – 785 – 773 – 777.

BENI "B"

MN. 777: in senso orario da Nord con MN. 778 – 933 – 773 – 772 – 820.



MN. 835: in senso orario da Nord con MN. 822 – 566 – strada comunale – 644 – 834

- 867.

MN. 836: in senso orario da Nord con MN. 933 – 934 – 867 – 837 - 644 – 704 – 682

– 681.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutata “1” piena proprietà per l'intero BENI “A”
- Esecutata “1” piena proprietà per la quota di 1/3 BENI “B”

Provenienza BENI “A”

Atto di compravendita Notaio Antonio Dussin allora in Montebelluna del 27/06/1991 rep.n. 29044; trascritto a Treviso il 23/07/1991 n.ri 20588/15469.

Atto di compravendita autenticata Notaio Francesco Giopato di Treviso del 24/07/1991 rep.n. 35412; trascritto a Treviso il 21/08/1991 n.ri 22937/17307.

Atto di compravendita Notaio Antonio Dussin allora in Montebelluna del 30/10/1997 rep.n. 35023; trascritto a Treviso il 24/11/1997 n.ri 34371-2/24601-2.

Atto di divisione Notaio Antonio Dussin allora in Montebelluna del 24/11/1997 rep.n. 35099; trascritto a Treviso il 16/12/1997 n.ri 36942/26575.

Atto di divisione Notaio Lorenzo Ferretto in Treviso del 05/04/2001 rep.n. 49707; trascritto a Treviso il 13/04/2001 n.ri 15061/10914.

Provenienza BENI “B”

Atto di compravendita Notaio Antonio Dussin allora in Montebelluna del 27/06/1991 rep.n. 29044; trascritto a Treviso il 23/07/1991 n.ri 20588/15469.

Atto di compravendita autenticata Notaio Francesco Giopato di Treviso del 24/07/1991 rep.n. 35412; trascritto a Treviso il 21/08/1991 n.ri 22937/17307.

SERVITU' – ATTI – CONVENZIONI

Atto unilaterale d'obbligo per dare esecuzione al piano di lottizzazione autenticato



Notaio Francesco Giopato di Treviso del 24/07/1991 rep.n. 35417, trascritto a Treviso il 21/08/1991 ai n.ri 22943/17314.

Convenzione di lottizzazione denominata "Istrana Ovest" stipulata con atto autenticato Notaio Antonio Dussin allora di Montebelluna del 22/07/1998 rep.n. 35762 trascritta a Treviso il 19/08/1998 ai n.ri 26238/18343.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione del 26/07/2016 n.ri 24851/16969

Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario in Treviso n. rep. 8209 a favore di Soggetto "2" contro Esecutata "1", unità pignorate per la piena proprietà: Comune di Istrana, Catasto Terreni Fg. 16, MN 510 - 774 - 786 - 788 - 933; per la quota di 1/3: Comune di Istrana, Catasto Terreni Fg. 16, MN 777 - 835 - 836 - 279.

Iscrizioni

Iscrizione del 31/07/2003 n.ri 31844/7423

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Paolo Forti in Treviso n. rep. 14367/1591 del 29/07/2003, per capitale € 420.000,00 per complessivi € 840.000,000, a favore di Soggetto "3" contro Esecutata "1" unità ipotecate per la piena proprietà: Comune di Istrana, Catasto Terreni, Fg. 16, MN. 510 - 774 - 775 - 776 - 779 - 786 - 788 - 790.

Iscrizione del 02/07/2004 n.ri 27627/6720

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Paolo Forti in Treviso n. rep. 14794/1839 del 30/06/2004, per capitale € 300.000,00 per complessivi € 600.000,000, a favore di Soggetto "3" contro Esecutata "1" unità ipotecate per la piena proprietà: Comune di Istrana, Catasto Terreni, Fg. 16, MN. 510 - 774 - 786 - 788 - 933.



Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 19/10/2016.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

I beni pignorati si trovano nella zona Ovest del Comune di Istrana (TV), sono situati in una zona tranquilla, edificata a case uni, bifamiliari e qualche condominio di piccole dimensioni, di recente edificazione; l'edificio in costruzione è posizionato in una lottizzazione più ampia, ricompresa tra la Strada Regionale 53 e la linea ferroviaria Treviso-Castelfranco. All'innesto con la viabilità principale sono presenti le fermate dell'autobus pubblico di collegamento con Treviso e Castelfranco; la linea ferroviaria ha fermate ferroviarie regionali a servizio cadenzato nei centri urbani disposti lungo la direttrice. Il Municipio di Istrana si trova a 1 km; nelle vicinanze, lato Sud del Comune, si trova la zona produttiva, mentre a Nord troviamo l'aeroporto militare di Istrana; lungo la viabilità principale si trovano strutture commerciali, sedi di aziende artigianali, qualche punto vendita di quartiere, alcuni locali di ristorazione e mensa, anche di qualità.

DESCRIZIONE DEL BENE

BENI "B"

I mappali che fanno parte del bene "B", eseguiti per la quota di 1/3, strade e aree a parcheggio, finiti ad asfalto per le aree da cedere al Comune e parzialmente da realizzare per la parte finale della strada privata con zona a parcheggio, sono accessibili da via Fratelli Bandiera e da via Salvo D'Acquisto.

BENE "A"

L'immobile, che attualmente si presenta "a cantiere" in corso di costruzione, è composto da un edificio ad un piano e una parte a due piani fuori terra, con piano terra rialzato rispetto alla quota della strada.

Il progetto architettonico complessivo originario è di pregio; si tratta di una casa con



giardino interno perimetrato sui quattro lati da grandi vetrate e ballatoio di affaccio con zona giorno e notte a piano terra, zona notte a piano primo e ampia zona piscina e wellness a piano interrato nonché vasto garage, taverna, vani tecnici e accessori.

Il piano seminterrato ha muri di contenimento del terreno staccati dal corpo di fabbrica che formano un ampio cavedio di camminamento sul lato Nord – Ovest e Sud, una porzione limitata sul lato Sud è a contatto con il terreno mentre il lato Est affaccia sul declivio di terra che è previsto essere sistemato a giardino e rampa di accesso al garage.

La casa presenta un'ampia corte interna a giardino, sulla quale affacciano tutti e tre i livelli, accessibile dal seminterrato con grandi vetrate scorrevoli, attualmente è piantumato un albero di sughero. L'area scoperta che circonda la casa sui quattro lati è accessibile con declivio dal seminterrato e a raso da piano terra; allo stato attuale è incolta e si presenta parte a deposito di terra di scavo da cantiere e parte sistemato con massi decorativi e di contenimento di camminamenti. L'area esterna a cantiere attualmente comprende anche una quota di superficie che a fine lavori dovrà essere parte della strada privata prevista nel progetto di lottizzazione con parcheggi; come riportato in tavola 9 "Dati Tecnici", del progetto dell'edificio nella lottizzazione denominata "Istrana Ovest", la sua superficie è di mq 62,92 che andranno a detrarsi dall'area scoperta.

La recinzione verso il confine Ovest è realizzata in muretto di cemento con ritti e rete metallica, presenta un passaggio pedonale in corrispondenza dell'area a parcheggio insistente sul mappale in comproprietà con predisposizione di cancelletto.

La casa ha struttura in travi e pilastri in cemento e legno nella parte del coperto in legno; il piano primo ha tetto ventilato a due falde, a vista con travi in legno per la



parte a due piani e con tetto in laterocemento a due falde per la parte a un piano

fuori terra; per entrambi manto di copertura in coppi e lattonerie in rame. I

serramenti, dove esistenti a piano interrato, sono in metallo con vetrocamera. I

garage hanno portoni basculanti con predisposizione alla motorizzazione.

L'ampia terrazza coperta a piano primo presenta la predisposizione degli attacchi

cucina nonché tutti gli impianti necessari per essere resa come locale chiuso e

abitabile. Alcuni locali a piano interrato sono, al momento del sopralluogo, usati a

magazzino con materiali e mobili accatastati.

L'unità abitativa è così formata (misure di massima, descrittive della consistenza):

- piano terra, altezza al grezzo ml 2,85 (mancando la finitura del pavimento),

superfici interne nette approssimate (mancando le finiture): ingresso (mq 20,10),

soggiorno (mq 79,90 - h 3,50/4,64), pranzo (mq 26,48), cucina (mq 18,69),

disimpegno (mq 2,11), area caminetto (mq 6,13), anti wc (mq 1,63), wc (mq 1,88),

corridoio (mq 24,50), vano scala (mq 11,08), camera 1 (mq 26,14), bagno (mq

5,92), camera 2 (mq 21,43), bagno (mq 5,92), camera 3 (mq 19,26), bagno (mq

6,31), giardino interno (mq 38,50), portico (mq 73,00), terrazze (mq 39,50);

superficie lorda approssimata mq 474,70.

- piano primo, altezze al grezzo, variabili per tetto a falde inclinate h 2,66/3,29,

superfici interne nette approssimate (mancando le finiture): vano scala (mq 12,02),

disimpegno scale (mq 4,59), disimpegno bagno (mq 3,68), bagno non edilmente

delimitato con pareti h ml 2,03 (mq 5,14), camera (mq 27,29), terrazzino (mq 6,89),

terrazza coperta (mq 33,34), lastrico solare (mq 58,05); superficie lorda

approssimata mq 114,85.

- piano interrato, altezza al grezzo ml 2,74, nella zona piscina ml 3,32, superfici

interne nette approssimate (mancando le finiture): vano scala di accesso dal piano



terra (mq 12,02), corridoio di distribuzione (mq 27,08), anti spogliatoio (mq 1,86), spogliatoio (mq 7,83), disimpegno (mq 1,57), anti bagno (mq 2,52), bagno (mq 2,90), sauna (mq 4,09), area idromassaggio (mq 22,25), area palestra (mq 22,83), piscina con zona idromassaggio (mq 57,00), impianti tecnici (mq 17,18), taverna (mq 75,09), anti bagno (mq 1,50), bagno (mq 1,93), cantina (mq 12,28), centrale termica (mq 11,21 superficie da progetto), lavanderia (mq 15,35), bagno (mq 4,65), garage 1 (mq 59,68), garage 2 (mq 18,17); superficie lorda approssimata mq 544,54.

- area scoperta: superficie approssimata scoperta mq 2.135,60.

Il piano interrato viene valutato al 70% in considerazione della dimensione degli spazi e delle funzioni, l'area scoperta al 15% per la quota pari alla superficie della casa e al 4% per la parte rimanente.

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'immobile, con vetustà di inizio realizzazione di 17 anni, nella parte costruita si presenta in buone condizioni di conservazione, nelle parti interne i lavori di costruzione sono stati completati per una proporzione stimabile al 50%.

Pareti interne ed esterne intonacate a grezzo e fino, davanzali in marmo tipo Trani sulle finestre, assenza di serramenti e finestrate a piano terra e primo, infissi scorrevoli in metallo a delimitazione della zona giardino interno a piano interrato, pavimentazione solo al massetto di ricopertura degli impianti già realizzati, tetto in legno con struttura di travi e tavolato a vista; tetto in laterocemento non intonacato, entrambi con copertura in coppi e lattonerie in rame, lastrico solare impermeabilizzato con guaina bituminosa non protetta agli agenti atmosferici.

Impianto di riscaldamento a pavimento con quadri di distribuzione, ad aria in interrato nella zona piscina, climatizzazione ad aria canalizzata parzialmente



realizzata, impiantistica di distribuzione idraulica realizzata, impianto elettrico al grezzo.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

I mappali 774 – 777 – 786 – 836 - 837 e il mappale 933 su cui insiste l'edificio in costruzione, si trovano, nel vigente Piano Regolatore Comunale di Istrana, in zona omogenea C2 con strumento urbanistico attuativo convenzionato denominato "Piano di Lottizzazione Istrana Ovest – Intervento B", normata specificatamente dall'art. 33 delle Norme Operative e dalle Norme di Attuazione del piano; la lottizzazione è stata collaudata in data 19/09/2011 e successiva determina dell'ufficio urbanistica del 17/11/2011. Il perfezionamento dell'iter di Lottizzazione dovrà avvenire con la cessione gratuita delle aree elencate e delle opere eseguite descritte nella convenzione Notaio Dussin rep.n. 35762 del 10/08/1998 nonché con lo svincolo della polizza fidejussoria del 27/07/1998 a favore del Comune.

Il tecnico del Comune di Istrana mi riferisce che sarà necessario un sopralluogo dell'ufficio tecnico presso le aree da cedere per verificare il loro stato manutentivo essendo trascorsi, ad oggi, otto anni dalla data del collaudo.

I suddetti mappali risultano inoltre classificati dal Piano di Assetto del Territorio in zona di urbanizzazione consolidata – residenziale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso a residenza e servizi annessi, uffici locali di spettacolo e di ritrovo, attività commerciali, negozi di prima necessità, pubblici esercizi di attività di ristoro, artigianato di servizio purché non inquinanti, pericolose o moleste.

I mappali 510 – 788 – 835 sono classificati dal vigente strumento urbanistico come "viabilità", normata specificatamente dall'art. 56 delle Norme Operative.



Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso il Comune di Istrana risulta che il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 98/2002 del 06/08/2002.

Per la ripresa dei lavori sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per le difformità riscontrate ed elencate nel successivo capitolo e successivamente una SCIA per completamento lavori.

A fine lavori andrà depositato, come richiesto nella CE del 2002 il progetto impianto elettrico. Sarà inoltre necessario presentare un aggiornamento delle fognature non più a norma come eseguite, con la sostituzione dei pozzi perdenti mediante sub irrigazione, il collaudo statico e tutte le certificazioni di legge.

Come indicato in Regolamento Edilizio, la procedura e i termini per il rilascio del certificato di agibilità sono disciplinati dagli articoli 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e dall'art. 90 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni. Il certificato è rilasciato a norma delle leggi vigenti, dopo che sia stata accertata la conformità della costruzione alle prescrizioni igienico-sanitarie previste nella concessione rilasciata o nell'istanza SCIA tacitamente assentita, nonché alle altre norme o regolamenti vigenti al momento del rilascio della concessione originaria e di quella per il completamento dei lavori.

Difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, alle risultanze dei colloqui con gli uffici tecnici che rinviando all'esito dell'istruttoria susseguente la presentazione della pratica SCIA in sanatorie completa di elaborati descrittivi e grafici, e successiva SCIA per completamento lavori, l'importo prudenzialmente indicato per adempimenti, oneri, sanzioni deve intendersi formulato in termini orientativi, soggetto a modificazioni in ragione della normativa in vigore al



momento del deposito della pratica stessa.

A seguito del sopralluogo effettuato si sono verificate alcune difformità rispetto al progetto concessionato nel 2002. Non vengono segnalate in perizia come difformità le altezze interne in quanto, trattandosi di un cantiere in corso di realizzazione, mancano i riferimenti alle altezze a fine posa pavimenti.

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare:

- piano interrato, lievi difformità delle misure interne in tutti i vani, ampliamento delle dimensioni della vasca piscina, non realizzazione della bocca di lupo sul lato Est, ampliamento di volume sotto il terrazzo lato Est;

- piano terra, lievi difformità delle misure interne in tutti i vani, inspessimento del muro sul portico di ingresso, mancanza delle paretine a delimitazione del guardaroba nelle camere 1 – 2 - 3, mancanza della parete di divisione del vano scale, realizzazione sul lato Est di una terrazza non prevista da progetto, non realizzazione del foro nel coperto del portico di ingresso, sostituzione del coperto in legno di progetto, sulla parte a un piano, con copertura in laterocemento;

- piano primo, lievi difformità delle misure interne in tutti i vani, modifiche alle tramezzature interne, realizzazione di accesso al vano sottotetto, creazione di impianti nella zona solarium, creazione di un terrazzino sul lato Ovest e conseguente modifica della facciata con portafinestra di accesso, non realizzazione dei lucernai previsti in piano di falda, prolungamento del tetto a coprire tutta la superficie del solarium con la realizzazione di struttura portante in pilastri di legno.

Considerato lo stato di fatto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, "a cantiere", con realizzazione al grezzo e prolungato fermo dei lavori, al fine di riprendere i lavori sarà necessario verificare:



- la precisa corrispondenza del "as-built" alla C.E. del 06/08/2002 per le parti conformi, del preciso rilievo metrico dello stato di fatto per le parti difformi, della volumetria edilizia al fine dell'eventuale determinazione degli oneri aggiuntivi e del pagamento della sanzione per le difformità, comunque da determinarsi da parte del Responsabile del Procedimento;

- la conformità alle norme, strumenti e standard urbanistici vigenti al momento del nuovo atto autorizzativo, come sopra richiamato, ad esempio, per le nuove norme relative agli impianti fognari;

- il collaudo della tenuta e funzionalità degli impianti esistenti, il completamento, la sostituzione, l'integrazione e/o la realizzazione delle opere relative: all'impiantistica termoidrosanitaria ed elettrica, alle opere edili, di termoisolamento e/o di finitura, alla serramentistica, ai rivestimenti, alla posa dei sanitari e di quanto necessario per l'ottenimento delle certificazioni di regolare esecuzione;

- l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, mediante Segnalazione Certificata. Il costo stimato per la pratica edilizia, contributi e oneri può essere valutato in € 58.000,00 oltre imposte di legge.

Conformità catastale

Trattandosi di edificio in costruzione non è depositato elaborato planimetrico; al momento i mappali sono indicati solo nella loro consistenza dimensionale e di categoria al Catasto Terreni. Al termine dei lavori sarà necessario presentare al Catasto Fabbricati un DOCFA completo con le planimetrie dei subalterni della casa e dei garage, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni.



Il costo stimato per la pratica catastale può essere valutato in € 3.000,00 oltre oneri e accessori di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

La ricerca in merito a contratti di locazione e/o comodato in essere presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha avuto esito negativo, pertanto non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome dell'Esecutata "1" sul bene oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattasi di casa unifamiliare con scoperto pertinenziale in piena proprietà dell'esecutata e terreni in comproprietà funzionali al lotto pertanto non può essere proposta una vendita frazionata del compendio pignorato.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La lettura della situazione attuale del mercato immobiliare ha evidenziato in generale un lieve aumento, a livello nazionale, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle caratteristiche energetiche del bene. Nello specifico la dimensione particolarmente rilevante dell'attuale immobile previsto ad uso unifamiliare indirizzano la proposta per una manifestazione d'interesse di acquisto a una fascia ristretta di potenziali acquirenti con disponibilità economica di investimento. La qualità architettonica dell'immobile, inoltre, orienta la proposta verso possibili acquirenti con aspettative di personalizzazione delle finiture nella fascia di alta gamma che rende l'alea della definizione di un valore "al finito" particolarmente ampia e scarsamente paragonabile a un valore commerciale di



mercato medio. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del bene oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una valutazione economica.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (Istrana, 1° semestre 2018) correlati alla fattispecie in esame; dal costo di costruzione a nuovo dell'edificio temperato dalla vetustà, tenendo conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: le rilevanti dimensioni dei locali, l'ottima esposizione dell'immobile, la disposizione dei vani abitabili, la presenza di un piano interrato con piscina, la qualità architettonica, l'ampia area a verde ad uso esclusivo, l'accessibilità. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: l'incompletezza della realizzazione, i prevedibili costi di gestione e di manutenzione dell'immobile, anche per la presenza di una piscina e degli impianti necessari al suo funzionamento, le incognite funzionali degli impianti parzialmente realizzati, le spese tecniche e amministrative per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Per i beni "B" trattandosi di terreni classificati come seminativo arboreo, da indagine di mercato, dall'analisi della banca dati della Provincia di Treviso, dalle valutazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, riferiti a Istrana RA 4, il valore ad ettaro all'oggi si attesta a 80.000 €/ettaro, da cui il valore della quota di 1/3 dei mappali è di € 4.555,67.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA



In considerazione di quanto sopra descritto vengono stimati:

| | |
|--|----------------|
| valore all'oggi del costo di costruzione al finito | 2.362.443,88 € |
| detrazione per vetustà di 17 anni | - 401.615,46 € |
| opere di completamento | - 947.045,20 € |
| opere di adeguamento fognario | - 50.000,00 € |
| contributi, oneri, pratica edilizia | - 58.000,00 € |
| pratica catastale | - 3.000,00 € |
| valore | 902.783,22 € |
| quota di 1/3 dei MN 777 – 835 - 836 | 4.555,67 € |
| valore compendio | 907.337,88 € |
| detrazione per vendita all'asta - 25% | - 226.834,47 € |
| valore stimato | 680.503,41 € |
| arrotondato a base d'asta a | 680.000,00 € |

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 680.000,00

(euro seicentottantamila/00)

ELENCO ALLEGATI

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- visura catasto terreni MN 510 – 774 – 777 - 786 – 788 – 835 – 836 - 933;
- dodici ispezioni ipotecarie.

Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

Comune di Istrana:

- Concessione Edilizia n.98/2002 prot.n.12221 del 06/08/2002;



- Grafici allegati alla C.E. estratto di: tav. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9;

- Parere USL; Relazione geotecnica;

- CDU; determina area Urbanistica.

Atto:

- Atto di compravendita Notaio Antonio Dussin allora in Montebelluna del 27/06/1991 rep.n. 29044;

- Atto di compravendita Notaio Antonio Dussin allora in Montebelluna del 30/10/1997 rep.n. 35023;

- Atto di divisione Notaio Antonio Dussin allora in Montebelluna del 24/11/1997 rep.n. 35099;

- Atto di compravendita autenticata Notaio Francesco Giopato di Treviso del 24/07/1991 rep.n. 35412;

- Atto di divisione Notaio Lorenzo Ferretto in Treviso del 05/04/2001 rep.n. 49707;

- Convenzione di lottizzazione atto autenticato Notaio Antonio Dussin allora di Montebelluna del 22/07/1998 rep.n. 35762 con allegati.

Documentazione fotografica: n. 50 foto a colori.

Scheda:

- sintetica per l'ordinanza di vendita;

- scheda elenco nominativi.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 07/05/2019

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

