TRIBUNALE DI TREVISO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 61 del 2020

G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

LOTTO N. 06

UDIENZA DEL 09.03.2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA tramite

AMCO SPA con sede in NAPOLI via Santa Brigida 39

Più ALTRI

a carico della ditta:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

ditta proprietaria dei beni esecutati:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

A - Per l'intero 1/1 della piena proprietà dell'esecutato

Si descrivono i dati catastali oggetto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Comune di TREVISO

N.C.E.U. - SEZIONE E - Foglio 2

particella 204 – SUB 12 natura E

---

particella 204 – SUB 13 natura A2 - VANI 3,00 - via ROGGIA

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

particella 1242 – SUB 1 graffata

---

particella 204 – SUB 14 natura C2 - MQ 37 - via ROGGIA

particella 1242 – SUB 2 graffata

---

particella 204 – SUB 15 natura A2 - VANI 9,00 - via ROGGIA

particella 1242 – SUB 3 graffata

N.B. ALLA DATA DELL' ISTANZA DI VENDITA IL SUB 15 ERA GIA' STATO SOPPRESSO CON VARIAZIONE DEL 04.02.2011 E SOSTITUTO DAI SUB 23 – 24 – 25 COME SOTTO RIPORTATO

---

particella 204 – SUB 16 natura A2 - VANI 12,00 - via ROGGIA

particella 1242 – SUB 4 graffata

---

particella 204 – SUB 17 natura A10 - VANI 3,00 - via ROGGIA

particella 1242 – SUB 5 graffata

---

particella 204 – SUB 18 natura A2 - VANI 6,50 - via ROGGIA

particella 1242 – SUB 6 graffata

---

particella 204 – SUB 21 natura A2 - VANI 3,50 - via ROGGIA

particella 1242 – SUB 9 graffata

B - Per la quota di 1/1 nuda proprietà e per la quota di 1/1 usufrutto

particella 204 – SUB 22 natura A2 - VANI 12,50 - via ROGGIA

particella 1242 – SUB 10 graffata

CORRISPONDENZA AL N.C.T.

FOGLIO 27 - Particella 204 di mq 510 ENTE URBANO

FOGLIO 27 - Particella 1242 di mq 115 ENTE URBANO

COMPLESSIVI MQ 625 catastali

beni siti in Via ROGGIA civico 16

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto del G.E. dott. ssa ALESSANDRA BURRA mediante nomina del 01/07/2021. In data 28.10.2021 il Giudice per l'esecuzione dispone e conferma che l'esperto stimatore valuti anche i beni pignorati di cui al sub. 22 graffato al sub 10.

Descrizione, ordine di esame ed allegati :

1. **Svolgimento delle operazioni peritali**
2. **Suddivisione in lotti**
3. **Descrizione catastale degli immobili**
4. **Descrizione dei confini**
5. **Atto di provenienza**
6. **Trascrizioni ed Iscrizioni**
7. **Aggiornamenti delle verifiche**
8. **Descrizioni degli immobili**
9. **Occupazione degli immobili**
10. **Destinazione urbanistica e legittimità edilizia**
11. **Difformità riscontrate in sede di sopralluogo**
12. **Metodi di stima**
13. **Valutazione degli immobil**i

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo e rilievi necessari presso il complesso immobiliare in data 04 ottobre 2021, in data 15 ottobre 2021 e in data 03 dicembre 2021 alla presenza del custode giudiziario e dell' amministratore della [redacted]

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI - N. 10 LOTTI

E' fattibile la suddivisione dei beni esecutati in più lotti sulla base delle singole unità immobiliari come censite al N.C.E.U. ; sono stati individuati n. 10 LOTTI.

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

LOTTO 1

ABITAZIONE particella 204 sub 13

particella 1242 sub 1

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

LOTTO 2

MAGAZZINO particella 204 sub 14

particella 1242 sub 2

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

LOTTO 3

GARAGE particella 204 sub 23

particella 1242 sub 11

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

N.B. ALLA DATA DELL' ISTANZA DI VENDITA DEGLI IMMOBILI IL SUB 15 ERA GIA' STATO SOPPRESSO CON VARIAZIONE CATASTALE DEL 04.02.2011; tale variazione ha dato origine ai SUB 23 – 24 - 25

LOTTO 4

NEGOZIO particella 204 sub 24

particella 1242 sub 12

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

N.B. ALLA DATA DELL' ISTANZA DI VENDITA DEGLI IMMOBILI IL SUB 15 ERA GIA' STATO SOPPRESSO CON VARIAZIONE CATASTALE DEL 04.02.2011; tale variazione ha dato origine ai SUB 23 – 24 - 25

LOTTO 5

ABITAZIONE particella 204 sub 25

particella 1242 sub 13

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

N.B. ALLA DATA DELL' ISTANZA DI VENDITA DEGLI IMMOBILI IL SUB 15 ERA GIA' STATO SOPPRESSO CON VARIAZIONE CATASTALE DEL 04.02.2011; tale variazione ha dato origine ai SUB 23 – 24 - 25

LOTTO 6

ABITAZIONE particella 204 sub 16

particella 1242 sub 4

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

LOTTO 7

UFFICIO particella 204 sub 17

particella 1242 sub 5

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

LOTTO 8

ABITAZIONE particella 204 sub 18

particella 1242 sub 6

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

LOTTO 9

ABITAZIONE particella 204 sub 21

particella 1242 sub 9

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

LOTTO 10

ABITAZIONE particella 204 sub 22

particella 1242 sub 10

AREA URBANA particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate alla ditta:
si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

- ***In relazione ai dati riportati nel pignoramento si rileva che alla data di istanza di vendita degli immobili (anno 2020) era già in atti una variazione catastale che ha modificato l' ex mappale 204 sub. 15 graffato al mappale 1242 sub. 3; la variazione catastale (datata 2011) ha generato i mappali 204 sub. 23 graffato mappale 1242 sub.11, il mappale 204 sub. 24 graffato al mappale 1242 sub.12 e il mappale 204 sub. 25 graffato mappale 1242 sub.13, rispettivamente i lotti 3 – 4 – 5 .***
- ***Si evidenzia che al fine di aver copia delle planimetrie catastali delle singole unità si e' dovuto procedere con una segnalazione all'Agenzia delle Entrate / Territorio per l'inserimento del codice fiscale/p.iva dell'esecutato.***
- ***E' necessaria una variazione catastale per aggiornare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo***
- ***Il rilievo reale NON corrisponde al catastale con particolare riferimento alla linea di confine lato NORD***

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

BENI IMMOBILI

Tutti i beni sono in piena proprietà della ditta esecutata

4. DESCRIZIONE CONFINI del lotto

CATASTO TERRENI

a nord : con la particella 205

a est : con la particella 206

a ovest : con le particelle 203 e Via Vicolo Dotti

a sud : con Via Roggia

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con ATTO DI COMPRAVENDITA in data 16.03.1977, repertorio 39982 notaio dott. GIOVANNI CARLO BRUSADIN con sede in VITTORIO VENETO.

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato

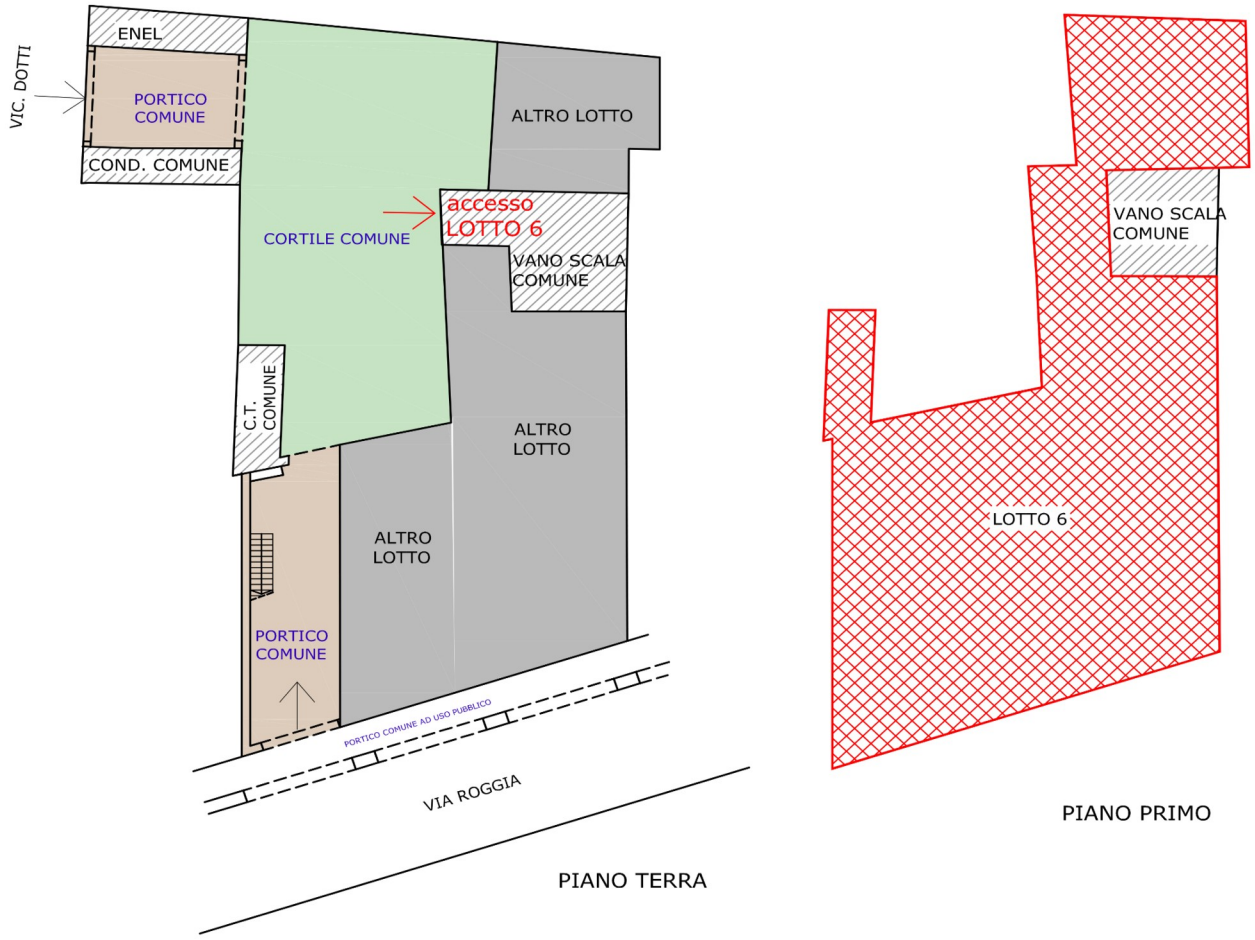
7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali sono aggiornate al 12.07.2021 e 23.07.2021 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 03.08.2021 e al 03.01.2022; tutte le unità immobiliari sono locate a terzi; i contratti di locazione sono stati forniti dal custode giudiziario ASTE 33.

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

LOTTO n. 06

UFFICIO	sezione E foglio 2	particella 204 sub 16 graffata particella 1242 sub 4
AREA URBANA		particella 204 sub 12 – di fatto scoperto comune alle unità immobiliari



8. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di un palazzo risalente al " 1500 " (XVI SECOLO) ed ubicato all'interno del centro storico di TREVISO, all'interno delle mura cittadine denominato " PALAZZO TIRETTA " . Rispetto a PIAZZA DEI SIGNORI il palazzo si colloca a NORD e comunque ben asservito dalla viabilità interna allo stesso centro storico.

L'unità immobiliare viene rilevata con la destinazione d'uso in corso ovvero direzionale (studio legale); si precisa invece che la destinazione d'uso autorizzata e' residenziale. L'ufficio si sviluppa su un livello (piano primo) oltre ad un piano soppalcato, il tutto frontistante via ROGGIA.

L' accesso avviene da vano scala comune situato al piano terra; c'e' il vano ascensore; l'ingresso avviene sempre da via ROGGIA .

Da evidenziare che la zona e' a bassa intensità di traffico trattandosi di una strada interna e di collegamento tra una zona e l'altra del centro storico cittadino; la presenza del canale demaniale contiguo alla strada

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

comunale limita la larghezza della sede stradale che nel tratto interessato e' a senso unico; traffico limitato sostanzialmente alle residenze del quartiere; si tratta comunque di una zona ben asservita dalla viabilità e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L' unità direzionale e' costituita da un ingresso che da' direttamente su una sala attesa – ufficio (unico vano) di importanti dimensioni quanto a quantità (altezza e superficie) oltre a una qualità costruttiva e valore storico culturale; vi sono poi altri uffici, ripostigli, tre bagni, archivio; in particolare, in tre uffici, si riscontrano finiture avente carattere storico e di pregio con camini storici dotati di affreschi. Le altezze in questi tre particolari uffici misurano m 4,95 sotto tavola. Si evidenzia la realizzazione di un soppalco (non storico) con funzione di archivio.

L' unità dispone di posto auto all'interno della corte comune, pur non rilevando tale diritto nel contratto di locazione, l'amministratore della P.A.I. comunica che l'inquilino ha un posto auto nella corte comune.

La superficie utile rilevata misura :

- **uffici mq 287,00**
- **soppalco mq 53,50**

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile; lo spessore rilevato è di cm 30 circa; la muratura interna, ovvero le pareti divisorie tra una stanza e l'altra, misurano cm 10/12 circa ; il solaio, costituito da travatura in legno con soffitto a cassettoni decorato. I soffitti a cassettoni o a lacunari sono una costruzione architettonica presente sin dal Medioevo dove il legno era il materiale più usato per la realizzazione degli edifici. La forma dei cassetti può essere semplicemente quadrata o rettangolare data dall'intersecarsi dei travetti, oppure può declinarsi in forme geometriche più ardite come esagoni o ottagoni. Altre finiture di pregio o comunque che rivestono i caratteri della storicità dell'edificio li abbiamo nelle pareti e nel portale di ingresso lato interno. Vi sono alcuni affreschi sulle pareti della sala ingresso – ufficio – attesa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti del tipo ad aria ovvero ventil – convettori. Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento e climatizzazione è centralizzato, tutte le unita' immobiliare hanno quindi una centrale termica in comune che certamente non comporta l'uso ottimale delle singole unità immobiliari quanto a riscaldamento e climatizzazione.

Negli uffici i pavimenti sono in stile " terrazzo alla veneziana " mentre nei bagni sono in marmo. Nella zona ufficio – archivio posta a ridosso dell'ingresso, lato NORD, i pavimenti sono invece in " cotto toscano".

Alcune pareti presentano la " picchiettatura " ovvero piccoli fori irregolari sulla parete a testimonianza di interventi di carattere storico tipici di una reintonacatura avvenuta nel corso degli anni.

I serramenti alle finestre presentano segni di un leggero degrado dovuto a mancata manutenzione.

L' ufficio, sentito l'amministratore della società, e' allacciato alle principali opere di urbanizzazione primaria ovvero acquedotto, gas-metano, energia elettrica; per quanto riguarda invece lo scarico in fognatura questo avviene su un sistema di vasche interno alla proprietà in particolare su vasca imhoff e vasca biologica (sistema da verificare se a norma) e comunque nel caso di presenza della fognatura nera vi e' l'obbligo di allaccio alla rete comunale.

AREA SCOPERTA – PARTI COMUNI

L' appartamento NON dispone di un'area scoperta esclusiva; all'interno del corpo di fabbrica si rileva una corte comune alle varie unità immobiliari con acceso carraio pedonale sia dalla strada principale VIA ROGGIA sia dalla strada laterale cieca sul lato OVEST.

L' area scoperta e' recintata sul lato NORD e comunque ogni lato e' delimitato dalle porzioni di fabbricato del complesso immobiliare oggetto di perizia.

Anche nel vano scala di accesso ai vari piani si rilevano finiture di pregio nelle scale, nei soffitti, nel

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

rivestimento della porta del vano ascensore.

La corte scoperta all'interno del corpo di fabbrica e' costituita da una pavimentazione in ciottolato.

Grado di manutenzione e conservazione

Lo stato di conservazione del palazzo e nello specifico l'unità in descrizione, è nell'insieme buono e soddisfacente; ordinato e in buone condizioni il locale uffici come pure le parti comuni. Si rilevano finiture di pregio nei materiali utilizzati e tecniche costruttive di livello medio – alto.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Non sono stati installati pannelli solari e/o fotovoltaici. Considerata quindi la consistenza dell'ufficio (già abitazione) con superficie utile inferiore a 1000 mq, il soddisfacente / buono stato di conservazione, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano importanti. Si presuppone pertanto che l' unità immobiliare appartenga alle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel giorno del sopralluogo, l' immobile era occupato dal conduttore (studio legale) sulla base del contratto di locazione.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI – OBBLIGHI

Il complesso immobiliare ha un grado di protezione 2 e 3 (in totale sono quattro i gradi protezione previsti dal vigente strumento urbanistico) ; il grado 2 riguarda la parte fronte via ROGGIA. Si evidenzia che il grado 4 rappresenta il grado più basso di tutela quanto a valore artistico – architettonico.

Il palazzo oggetto di perizia e' stato oggetto di schedatura ai sensi dell'art. 22 del PIANO DEGLI INTERVENTI relativamente ad edifici ed aree di valore artistico, storico e ambientale, ville venete, beni culturali.

La destinazione di zona è residenziale. Dalle Norme Tecniche Operative vigenti (art. 44) sono ammessi i cambi di destinazioni d'uso anche a non residenziali, purchè non rechino pregiudizio alla residenza e non generino aumento del volume e traffico, inquinamento atmosferico o acustico, sono ammesse inoltre la destinazione commerciale, ricettiva e direzionale, purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico e privato previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

Il palazzo storico e' stato costruito antecedente alla legge n. 1150 del 1942; dalle schede urbanistiche agli atti del comune si rileva una datazione al XVI SECOLO. Successivamente alle legge statale n. 1150 del 1942 (legge urbanistica statale) sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- pratica edilizia n. 381/1959 – costruzione di ripostigli
- concessione edilizia n. 41/6 – 1979 – ristrutturazione di fabbricato urbano e successiva variante
- concessione edilzia n. 15/24-96 del 10.03.1997 per fusione di due unità immobiliari
- concessione edilizia del 24.12.1983 n. 32/27-83
- concessione edilizia del 22.04.1981 n. 33/8-81
- certificato di agibilità del 05.03.1984 e del 02.07.1984
- pratica edilizia in sanatoria n. 32/1985 – legge statale n. 47/1985 condono edilizio
- denuncia di inizio attività del 22.06.2009 protocollo 43969
- certificato di agibilità del 14.12.2011 prot. 92077

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

Lo strumento urbanistico vigente ovvero il PIANO degli INTERVENTI, prevede il lotto in descrizione in ZONA CENTRO STORICO A1; il fabbricato in descrizione e' soggetto a vincolo storico – architettonico e paesaggistico. In particolare il palazzo costituisce bene culturale soggetto alle disposizioni del D. Lgs N. 42/2004, parte seconda.

11. DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Dall'accesso agli atti del comune, si riscontra il progetto di variante in corso d'opera del 1983 (parere favorevole della C.E. del 09.12.1983) riferito all'intervento di ristrutturazione del palazzo autorizzato con provvedimento del 05.08.1980 prot. Gen. 31473.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto sopra richiamato, si riscontrano incongruenze sui prospetti, sulla sezione e sulle quote riportate. In particolare sulle altezze riportate nella sezione longitudinale che non trovano riscontro sul posto.

Vista la tipologia di errore grafico si ritiene che le incongruenze rilevate siano dovute a " sviste " nella elaborazione grafica del progetto.

La difformità principale, sanabile, e' la destinazione d'uso che da residenza (autorizzata) e' invece di fatto direzionale.

Nel complesso, sono state rilevate difformità edilizie se non minime discordanze in qualche cm (comunque all'interno della tolleranza del 2% prevista dalla legge statale ; difformità che non comportano violazione alle norme edilizie.

12. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- Il sensibile e costante ribasso dei prezzi nel mercato immobiliare da circa 6/7 anni
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unità simili)
- La presenza di vani accessori quali garage, posto auto, cantine

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali. Per quanto riguarda invece i parametri tecnici per la determinazione della superficie

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

commerciale vendibile ed i criteri connessi, si fa riferimento alle LINEE GUIDA del 2016 elaborate dalla CONSULTA ORDINI E COLLEGI PROFESSIONI TECNICHE della PROVINCIA DI TREVISO in coordinamento con il TRIBUNALE DI TREVISO.

La base di valutazione e' il valore attuale nuovo a mq, al finito. Partendo da questo dato e' stato detratto un importo determinato in relazione a coefficienti di riduzione per vetusta', obblighi e vincoli gravanti sull' immobile, situazione del mercato immobiliare, stato di conservazione/manutenzione e problematiche connesse, rispetto delle normative e prospettive di sviluppo urbanistico, legittimita' edilizia; ottenendo così il valore di mercato sopra riportato e successivamente descritto nello specifico.

In particolare si evidenzia che :

- l'occupazione dell'immobile comporta un deprezzamento mediamente del 15% sul valore di stima a mq (variazione dal 10 al 20%). A tal proposito si riscontra il contratto di locazione che prevede l'importo di 500 € mensili riferito a ben tre unità immobiliari di cui ai lotti 2-4-6 ; appare indubbio che tale canone di affitto comporti un maggior deprezzamento del valore immobiliare considerato l'importo del canone quasi irrisorio.

- l'impianto di riscaldamento è centralizzato, tutte le unità immobiliari hanno quindi una centrale termica in comune che certamente non comporta un uso ottimale dei locali quanto a riscaldamento e climatizzazione. Ciò comporta un deprezzamento mediamente del 5%.

- le unità immobiliari non hanno un garage di pertinenza esclusiva. Questo influisce molto sul valore di stima considerata la zona specifica; il garage, in alternativa un posto auto coperto, è ormai diventato un accessorio irrinunciabile. Tale mancanza comporta un deprezzamento minimo pari al 10% sul valore a mq dell'immobile. Si precisa che l'unità immobiliare in descrizione ha destinazione d'uso residenziale.

- si riscontra la dichiarazione datata 11 gennaio 2022 dell'amministratore della PAI srl attestante che all'immobile in descrizione è assegnato un posto auto sull'area scoperta comune; si precisa comunque che il contratto di affitto non prevede posti auto.

Oggi il parametro di valutazione considera prioritaria la redditività del bene ovvero quanto e come potrà essere utilizzato e con quale rendita nel breve periodo; quindi non più nel medio o lungo periodo; per le ragioni suesposte, possiamo affermare che l'acquisto di un bene immobile viene considerato un buon investimento solo in presenza della ragionevole certezza di un realizzo nel breve / medio periodo.

In sostanza, l'investimento immobiliare non e' più considerato " un bene rifugio " bensì un bene di puro consumo con una sua " fine " per vetustà (come tutti i beni di consumo).

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

Parti Comuni

Vano scala	mq	59,00 x coefficiente	0,60 =	mq 35,40
CT – locale condizionatori – enel	mq	26,00 x coefficiente	0,40 =	mq 10,40
Area scoperta	mq	159,00 x coefficiente	0,05 =	mq 7,95
Portici di accesso	mq	75,00 x coefficiente	0,33 =	mq 24,75
Portici ad uso pubblico	mq	33,00 x coefficiente	0,25 =	mq 8,25

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE PARTI COMUNI PARI A MQ 86,75

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

Le superfici sono state calcolate al lordo delle murature nella percentuale del 50% trattandosi di murature condominiali

- UFFICI MQ 317,00 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 317,00
- SOPPALCO MQ 53,50 X COEFFICIENTE 0,50 = MQ 26,75
- PARTI COMUNI 354 / 1000 MQ 86,75 X 354 /1000 = MQ 30,70

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 374,45

DATI ESTIMATIVI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TREVISO
Comune: TREVISO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE PREGIATA DELIMITATA DALLE MURA CINQUECENTESCHE
Codice di zona: B4
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1200	2400	L	7	11	L

Figura 1 - quotazioni OMI – da un'indagine di mercato si rileva un prezzo al nuovo tra €/mq 4.000 e €/mq 5.000 per una destinazione ad uso residenziale ancorché l'uso riscontrato per l'unità in descrizione sia direzionale.

VALUTAZIONE EURO / MQ 5.000,00 x MQ 374,45 = 1.872.250,00

DEPREZZAMENTI :

- **del 50 % per vetustà del fabbricato di oltre 50 anni , considerando una ristrutturazione eseguita nel 1983 si riduce il deprezzamento al 35%**

coefficienti di vetustà

ANNI	Coefficiente
0 ÷ 5	1,00
10	0,95
15	0,90
20	0,85
25	0,80
30	0,75
35	0,70
40	0,65
45	0,60
50	0,55
> 50	0,50

Figura 2 - coefficienti di vetustà ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

VETUSTÀ ---------- = EURO 1.872.250,00 x 0,35 = EURO 655.287,50

• del 5 % per lo stato di conservazione DISCRETO

coefficienti di stato, di manutenzione o d'uso

Stato NORMALE - Coefficiente: **1,00**

Stato DISCRETO - Coefficiente: **0,90 ÷ 0,95**
(quando necessita di una manutenzione ordinaria)

Stato MEDIOCRE - Coefficiente: **0,70 ÷ 0,80**
(quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)

Stato SCADENTE o PESSIMO
Coefficiente: **0,50 ÷ 0,60**
(quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 3 - coefficienti di stato , manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE DISCRETO = EURO 1.872.250,00 x 0,05 = EURO 93.612,50

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 748.900,00 (655.287,50 + 93.612,50)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 1.123.350,00

(EURO 1.872.250,00 – EUR 748.900,00)

A DETRARRE GLI IMPORTI (DI MASSIMA) PER LA SANATORIA EDILIZIA :

- Pratica edilizia a sanatoria – competenze professionali ---------- EURO 3.000,00
- Sanzione amministrativa ---------- EURO 516,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria edilizia, marche da bollo --------- EURO 200,00
- Oneri, primari e secondari, per cambio d'uso a direzionale ---------- EURO 5.000,00
- Pratica aggiornamento catastale ---------- EURO 1.281,00

SOMMANO EURO 9.997,00

VALORE DI PERIZIA ARROTONDATO PER DIFETTO a euro 1.113.000,00
Euro unmilionecentotredicimila /00

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

VENDITA FORZATA

VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 834.750,00

Euro ottocentotrentaquattromilasettecentocinquanta /00

È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 1.113.000,00 DEPREZZATO DEL 25 %

(ovvero € 278.250,00) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.

EURO 1.113.000,00 (euro 1.113.000,00 – 25%)

Castelfranco Veneto lì, 04 marzo 2022

Il perito stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzolael@virgilio.it, lucio.gazzola@geopec.it

31033 CASTELFRANCO VENETO (TV) - Via Borgo Treviso,146/a - tel. 0423/490252

C.F. GZZ LCU 59C02 C111E P. IVA 01569640269

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0

Allegati :

- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc. 1 Visura catastale - estratto di mappa - aerofotogrammetria

All. doc. 2 Planimetrie catastali

All. doc. 3 Atto di provenienza

All. doc. 4 Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure

All. doc. 5 Estratto P.I.

All. doc. 6 Elaborati grafici

All. doc. 7 Documentazione fotografica - Parti comuni

All. doc. 8 Documentazione fotografica - Lotto 6

All. doc. 9 Contratto di locazione

Firmato Da: GAZZOLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: bee0