

TRIBUNALE DI TREVISO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

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

G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

LOTTO N. 10

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 esegutati:

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

particella 1242 – SUB 1 graffata

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

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



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 già stato soppresso con
variazione del 04.02.2011 e sostituito dai SUB 23 – 24 – 25**

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



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 immobili**

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 eseguiti in più lotti sulla base delle singole unità immobiliari come censite al N.C.E.U. ; sono stati individuati n. 10 LOTTI.

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

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



LOTTO 1

particella 1242 sub 1

LOTTO 2

particella 1242 sub 2

LOTTO 3

particella 1242 sub 11

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

particella 1242 sub 12

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

particella 1242 sub 13

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

particella 1242 sub 4

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



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***



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.



LOTTO 10

ABITAZIONE sezione E foglio 2 particella 204 sub 22 graffata particella 1242 sub 10

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 residenziale in descrizione si sviluppa su due livelli e si trova al piano terzo, fronte via ROGGIA. L'accesso avviene da vano scala comune situato al piano terra; c'è il vano ascensore; l'ingresso avviene dalla via pubblica via ROGGIA e da una laterale a questa ovvero Vicolo Dotti.

L'appartamento, di grandi dimensioni, è costituito da un ingresso dal quale si accede alla zona giorno (cucina – pranzo – soggiorno); sullo stesso livello vi è una zona notte composta da 3 camere e 2 bagni. A destra dell'ingresso vi è un piccolo salotto con lavanderia dal quale, tramite una scala, si accede al soppalco in cui è stato ricavato un bagno e una soffitta adibita di fatto a camera. Vicino all'angolo cottura è posta un'altra scala in legno per accedere ad un'ulteriore soffitta adibita a soggiorno con wc, qui vi sono anche dei locali accessibili ma non praticabili a causa dell'altezza troppo bassa. Vi è una seconda zona soppalcata alla quale si accede dal soggiorno direttamente collegato all'ingresso.

LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

L' unità dispone di un 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 dell'appartamento ha un posto auto nella corte comune

La superficie utile rilevata misura :

• appartamento P3	mq	147,50 utili
• terrazza	mq	7,75 utili
• soppalco	mq	78,00 utili

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 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.

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 e tavole in cotto, segue l'andamento della copertura trattandosi appunto dell'ultimo piano; L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti del tipo tradizionale. Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento e climatizzazione è centralizzato, tutte le unità immobiliare hanno quindi una centrale termica in comune che certamente non comporta l'uso ottimale delle singole unità immobiliari quanto a riscaldamento e climatizzazione. Il manto di copertura e' costituito da coppi in cotto tipo " Possagno" .

Si rilevano finiture di pregio nei materiali utilizzati e tecniche costruttive di livello medio – alto. In particolare il pavimento dell'ingresso, locale cucina, soggiorno sono in cotto toscano; i pavimenti dei bagni e rivestimenti degli stessi, sono in lastre di marmo pregiato. I pavimenti delle camere e del piano soppalcato sono in parquet di legno. Le pareti sono intonacate e rivestite con del marmorino. La colonna di sostegno alla copertura nel piano soppalcato e' circolare e rivestita in mattoni di laterizio.

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

L' abitazione, sentito l'amministratore della società, e' allacciata alle principali opere di urbanizzazione primaria ovvero acquedotto, gas-metano, energia elettrica, lo scarico delle acque nere avviene mediante deflusso su vasche a tenuta (imhoff e biologica) interrate nell'area cortilizia.

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 accesso carraio pedonale sia dalla strada principale VIA ROGGIA sia dalla strada laterale cieca sul lato OVEST.

Anche nel vano scala di accesso ai vari piani si riscontrano materiali di pregio come la scala rivestita con PIETRA D'ISTRIA e gli stipiti (piedritti verticali) in pietra della porta di accesso al vano ascensore. La stessa porta del vano ascensore e' rivestita in legno di un certo rilievo e pregio. Alcuni soffitti del vano scala sono a volta.

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

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 dell'appartamento in descrizione, è nell'insieme buono e soddisfacente; ordinato e in buone condizioni l'appartamento 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'abitazione (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 sulla base di contratto di locazione. Al giorno 27 ottobre 2021 si rileva una morosità da parte dell'inquilino per una somma pari a 11.400 €.

Si allega copia di una lettera inviata dallo studio legale.

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 alla 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 edilizia 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.

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 RISCOstrate 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.

Nell'immobile in oggetto si rileva una difformità nella terrazza in quanto mancano i gradini di accesso.

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 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 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 vetustà, 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, legittimità



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%).

- 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 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 è 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

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

- APPARTAMENTO MQ 171,74 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 171,74
- SOPPALCO MQ 55,18 X COEFFICIENTE 0,80 = MQ 44,14
- SOPPALCO MQ 28,80 X COEFFICIENTE 0,70 = MQ 20,16
- TERRAZZA MQ 8,60 X COEFFICIENTE 0,25 = MQ 2,15



• PARTI COMUNI $135 + 69 / 1000$ MQ $86,75 \times 204 / 1000$ = MQ $17,70$

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 255,89

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: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2900	4000	L	8	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	2150	3100	L	8	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2600	L	6,8	10,1	L
Autorimesse	NORMALE	2150	3100	L	12	17,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1150	1750	L	5,5	9,6	L
Ville e Villini	Ottimo	3500	5000	L	10	15	L
Ville e Villini	NORMALE	2850	3200	L	10	15	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 10 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

VALUTAZIONE EURO / MQ $4.500,00 \times \text{MQ } 255,89 = 1.151.505,00$

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

VETUSTÀ ----- = EURO $1.151.505,00 \times 0,35 = \text{EURO } 403.026,75$

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

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

- 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 1.151.505,00 x 0,05= EURO 57.575,25

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 460.600,00 (403.024,75 + 57.575,25)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 690.905,00

(EURO 1.151.505,00 – EUR 460.600,00)

A DETRARRE GLI IMPORTI PER LA SANATORIA EDILIZIA :

- Pratica edilizia a sanatoria – competenze professionali ----- EURO 1.800,00
- Sanzione amministrativa ----- EURO 516,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria edilizia, marche da bollo ----- EURO 200,00
- Pratica aggiornamento catastale ----- EURO 1.281,00

SOMMANO EURO 3.797,00

VALORE DI PERIZIA ARROTONDATO PER DIFETTO a euro 687.000,00

Euro seicentottasettemila /00



VENDITA FORZATA

VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 515.250,00

Euro cinquecentoquindicimiladuecentocinquanta /00

**È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 687.000,00 DEPREZZATO DEL 25 % (ovvero €
171.750,00) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.**

EURO 515.250,00 (euro 531.000,00 – 25%)

Castelfranco Veneto lì, 04 marzo 2022

Il perito stimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: 'Geom. GAZZOLA LUCIO', 'Albo Geometri', 'Prov. Treviso', '13845', and 'CASTELFRANCO'. The signature is written in a cursive style, starting with a large loop and ending with a horizontal stroke.

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzola@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



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 10
- All. doc. 9 Contratto di locazione

