TRIBUNALE DI TREVISO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

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

G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

LOTTO N. 04

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

particella 1242 - SUB 1 graffata

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

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

LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

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

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

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.

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



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

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

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.

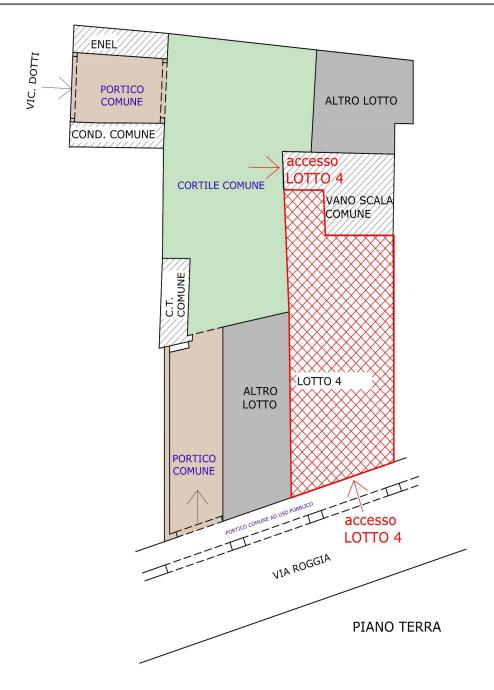


LOTTO 4

NEGOZIO sezione E foglio 2 particella 204 sub 24 graffata particella 1242 sub 12

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 in descrizione si sviluppa al solo piano terra con ingresso a sud, fronte via ROGGIA. Si tratta di un locale commerciale di medie dimensioni (unico locale) con due servizi igienici collegati da un anti wc. Si evidenzia che dal contratto di locazione si legge che un tempo l'unità era adibita a sala riunioni del

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



TRIBUNALE DI TREVISO per le aste immobiliari. Nei due sopralluoghi effettuati all'interno del salone si è riscontrato comunque uno stato di non utilizzo.

L' altezza del locale e' importante in quanto supera i 4,50 m precisamente misura m 4,80 sotto tavola.

All'interno del locale vi e' una scala di collegamento al piano primo la cui porta di comunicazione risulta chiusa e comunque non praticabile per la posa di un pannello in cartongesso. In generale si notano finiture e particolari di pregio come l'importante portale sulla parete NORD (interna) del locale; su parte della muratura vi sono alcuni micro fori denominati " picchiettature " che venivano praticati un tempo per aggrappare un nuovo intonaco.

Il pavimento e' costituito da quadroni in marmo del tipo "ROSSO VERONA" di qualità pregiata.

Il solaio e' costituito da travatura in legno con finiture di pregio. L' unità NON dispone di posto auto all'interno della corte comune.

La superficie utile rilevata misura :

negozio mq 104,50

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."

L'impianto di riscaldamento e' a gas metano con termo 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.

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

Anche questa unità immobiliare, sentito l'amministratore della società, e' allacciata alle principali opere di urbanizzazione primaria ovvero acquedotto, gas-metano, energia elettrica. Lo scarico in fognatura nera avviene tramite impianto interno con vasca biologica ed imhoff.

AREA SCOPERTA - PARTI COMUNI

L' unità 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.

Anche nel vano scala di accesso ai vari piani si rilevano finiture di pregio nelle scale, nei soffitti, nel rivestimento della porta del vano ascensore.

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'unità in descrizione, è nell'insieme buono e soddisfacente; locale ordinato e in buone condizioni 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.

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 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
- denuncia di inizio attività del 31.12.2009 protocollo 1730/09/AE
- 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 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.

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.

Si evidenzia la mancata demolizione della scala di accesso al piano primo così come previsto nella pratica edilizia del 2009; la porta al piano primo è stata murata come da progetto.

Si evidenzia altresì la mancata chiusura della porta sul lato nord come previsto dalla DIA prot. 1730/09/AE del 31.12.2009.

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 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%.

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

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

• NEGOZIO MQ 115,50 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 115,50

PARTI COMUNI MQ 86,75 X 45/1000 = MQ 3,90

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 119,40



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: Commerciale

		Valore Mercato (€/	'mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Мах	Superficie (L/N)
Negozi	NORMALE	1300	3000	L	14	28	L

Figura 1 - quotazioni OMI — si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 45 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

VALUTAZIONE EURO / MQ 4.350,00 x MQ 119,40 = 519.390,00

DEPREZZAMENTI:

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

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 519.390,00 x 0,35 = EURO 181.786,50



• del 5 % per lo stato di conservazione DISCRETO



Figura 3 - coefficienti di stato , manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della **1,00** Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE DISCRETO = EURO 519.390,00 x 0,05 = EURO 25.969,50

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 207.756,00 (181.786,50 + 25.969,50)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 311.634,00

(EURO 519.390,00 - EUR 207.756,00)

A DETRARRE GLI IMPORTI PER LA SANATORIA EDILIZIA PREVISTA PER LA NON DEMOLIZIONE DELLA SCALA INTERNA AL VANO :

- Pratica edilizia a sanatoria competenze professionali ------ EURO 1.000,00
 Sanzione amministrativa ----- EURO 516,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria edilizia, marche da bollo ------ EURO 100,00

SOMMANO EURO 1.616,00

VALORE DI PERIZIA ARROTONDATO PER DIFETTO a euro 310.000,00 Euro trecentodiecimila/00



VENDITA FORZATA

VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 232.500,00

Euro duecentotrentaduemilacinquecento/00

È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 310.000,00 DEPREZZATO DEL 25 % (ovvero €

77.500,00) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.

EURO 232.500,00 (euro 310.000,00 - 25%)

Castelfranco Veneto Iì, 04 marzo 2022



telefono 0423.49.02.52 - 049.940.20.60 - cell. 335.63.63.629

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



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 4

All. doc. 9 Contratto di locazione

