

# TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 433/2012 Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Vortali

promossa da



contro



Esperto nominato:

ing. Mauro Bellinzani -- via Mons. Paride Artico, 25 -- Oderzo TV

# Sommario

PREMESSA	е
QUESITO 9 -	7
DIVISIBILITÀ	
QUESITO 2	7
VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su tutti i beni oggetto di slima:	
Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecerie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 32 UFFICIO	
Trascrizioni pregludizievoli, iscrizioni ipotecerie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 33 STUDIO DENTISTICO	
Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 36 NEGOZIO	
Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 37 PALESTRA	
Trascrizioni pregludizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intoro di proprieta, su M.N. 673 sub 38 UFFICIO	
VERIFICHE CATASTALI	9
VERIFICA ATTO D'ACQUISTO	10
QUESITO 3	10
SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI	10
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	11
METODI DI STIMA UTILIZZATI PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	13
Esplicitazione dell'aspetto economico in relazione allo scopo	., 13
Analisi del mercato immobiliare nel settore di riferimento;	13
Valutezione del valore locativo;	14
M.N. 673 SUB 32 UFFICIO DIREZIONALE	15
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -	15
CONFINI	18
Quesito 4 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	
CONFORMITÀ DATI	
Quesito 5 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	18
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	18
Quesito 6 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	
UTILIZZAZIONE PREVISTA	
Quesito 7 - 8 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	18
ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (glà art. 17 L. 47/1985)	18
Quesito 9 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	
DIVISIBILITÀ IN QUOTE	
Quesito 10 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	
PIGNORAMENTO PRO QUOTA	
Quesito 11 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	
STATO DI OCCUPAZIONE	19

QUESITO 12 - M M.N. 673 SUB 32 UFFICIO DIREZIONALE	
VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC	19
QUESITO 13 - M.N. 673 SUB 32 UFFICIO DIREZIONALE	19
VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.	19
QUESITO 14 - M.N. 673 SUB 32 UFFICIO DIREZIONALE	20
STIMA	20
Quesito 18 - M.N. M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	22
SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA	
M.N. 673 SUB 33 EX STUDIO DENTISTICO	,, 23
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -	
CONFINI	
Quesito 4 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	25
CONFORMITÀ DATI	
QUESITO 5 - M.N. 673 SUB 33 EX STUDIO DENTISTICO	25
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	25
Quesito 6 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	25
UTILIZZAZIONE PREVISTA	
QUESITO 7 – 8 - M.N. 673 SUB 33 EX STUDIO DENTISTICO	26
ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)	26
Quesito 9 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	
DIVISIBILITÀ IN QUOTE	
Quesito 10 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	
PIGNORAMENTO PRO QUOTA	26
Quesito 11 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	
STATO DI OCCUPAZIONE	
QUESITO 12 - M.N. 673 SUB 33 EX STUDIO DENTISTICO	
VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC	
Quesito 13 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	26
VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI	
QUESITO 14 - M.N. 673 SUB 33 EX STUDIO DENTISTICO	
Quesito 18 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTÍSTICO.	
SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA	
M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO PIANO TERRA E PIANO PRIMO	
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI –	
Quesito 4 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO CONFORMITÀ DATI	
QUESITO 5 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO.	
COESTION - III.N, UTO SUB SUNECUCIO DI ADDICULANICIN I U	33

hitettura design ingegneria	33
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE  QUESITO 6 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  QUESITO 6 - M.P. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO	33
	33
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	34
QUESITO 6 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  UTILIZZAZIONE PREVISTA  QUESITO 7 - 8 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già ert. 17 L. 47/1985)  AN N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO	34
OUESITO 6 - M.N. 673 SUB 30112	24
UTILIZZAZIONE PREVISTA	34
OLIESITO 7 - 8 - M.N. 673 SUB 301 ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (5)	
ACCERTAMENTO AI SENSI DILECTO D'ABBIGLIAMENTO	34
QUESITO 6 - M.N. 873 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  UTILIZZAZIONE PREVISTA  QUESITO 7 - 8 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già ert. 17 L. 47/1985)  ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già ert. 17 L. 47/1985)  QUESITO 9 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  DIVISIBILITÀ IN QUOTE  AN N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
DIVISIBILITÀ IN QUOTE	34
QUESITO 7 – 8 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  QUESITO 9 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  QUESITO 10 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  QUESITO 10 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  PIGNORAMENTO PRO QUOTA  QUESITO 11 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  STATO DI OCCUPAZIONE  STATO DI OCCUPAZIONE  STATO DI OCCUPAZIONE	34
PIGNORAMENTO PRO QUOTA	34
QUESITO 11 - M.N. 673 SUB 36 NECOZI	34
STATO DI OCCUPAZIONE	34
QUESITO 10 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO.  QUESITO 11 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO.  STATO DI OCCUPAZIONE.  QUESITO 12 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO.  VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC.  QUESITO 13 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO.  QUESITO 13 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO.	34
WINCOLL ARTISTICI STORICI ECC	35
ONTO 13 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO 5	35
STATO DI OCCUPAZIONE  QUESITO 12 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC.  QUESITO 13 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.  VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.	37
TO TA - Williams	***************************************
VINCOLI ARTISTICI CT  QUESITO 13 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.  QUESITO 14 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  STIMA.  QUESITO 18 - M.N. 673 SUB 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO  SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA.	38
OUTCOTO 18 - MINISTER - MARIAN DI VENDO COMPANIA	38
CCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI	42
STIMA	42
M.N. 673 SUB 37 PALESTRA  DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI  CONFINI  QUESITO 4 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA	49
M.N. 673 SUB 31 TALE  DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	12
CONFINI  QUESITO 4 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA  CONFORMITÀ DATI  QUESITO 5 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA  QUESITO 5 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA  EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	VP
QUESITO 4 - N.N. 673  CONFORMITÀ DATI  CONFORMITÀ DATI  QUESITO 5 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA  EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE  QUESITO 6 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA  QUESITO 6 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA	49
EVENTUALE AGGIONATION OF THE STRA	۲۵
O NO NO 13 C V V V	
DIONIC PRINCIPLE CONTRACTOR CONTR	
Out of 11 - Mills of the state	
CTATO DI UUUU AA TOTOA	
QUESITO 12 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA  VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC	
VINCOLI ARTISTICI STURIO DE LA PALESTRA	MI PERSONAL PROPERTY OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TO PERSON NAMED IN
QUESITO 13 - M.N. 673 SUB 31 1	
VINCOLI O ONERI CONDUMINIO	P
ten	info@t

QUESITO 14 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA	44
STIMA	44
QUESITO 18 - M.N. 673 SUB 37 PALESTRA	47
SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA	47
M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	48
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
CONFINI	
QUESITO 4 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	51
CONFORMITÀ DATI	
QUESITO 5 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	51
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	51
QUESITO 6 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	51
UTILIZZAZIONE PREVISTA	
QUESITO 7 - 8 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	51
ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (glà art. 17 L. 47/1985)	51
QUESITO 9 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	52
DIVISIBILITÀ IN QUOTE	52
QUESITO 10 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	52
PIGNORAMENTO PRO QUOTA	52
QUESITO 11 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	52
STATO DI OCCUPAZIONE	52
QUESITO 12 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	52
VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC.	52
QUESITO 13 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	52
VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI	
QUESITO 14 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	53
STIMA	53
QUESITO 18 - M.N. 673 SUB 38 UFFICIO DIREZIONALE	55
SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA	55
RIEPILOGO VALORI	,

### **PREMESSA**

Il sottoscritto BELLINZANI ing. MAURO con studio in via Mons. Paride Artico, 25/3 in Oderzo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 2502, con provvedimento datato 11.01.2016 del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento datato 26/02/2016, contenente tutti i quesiti, viene allegato alla presente (sub 1).

In data 14.03.2016 dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici e la richiesta di accesso agli atti edilizi.

Successivamente viene effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. in data 20.04.2016 ed un secondo sopralluogo in data 09.06.2016.

Al fine della redazione della consulenza il sottoscritto ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico del Comune di MOTTA DI LIVENZA, per le richieste atte a recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica degli immobili secondo il vigente P.R.G., nonche ad ottenere copia delle concessioni edilizie e dell'agibilità rilasciate ed il successivo ritiro della relativa documentazione.

Sono state esaminate tutte le pratiche edilizie istruite nel corso degli anni riguardanti gli immobili oggetto di stima:

- LICENZA EDILIZIA N. 6170 PRATICA N. 224/69
- LICENZA EDILIZIA N. 5536 rilasciata in data 8/11/1967
- LICENZA DI VARIANTE N. 1289 PRATICA N. 27/1968, rilasciata in data 6/03/1968
- PdC 89/189
- PdC 89/234 2 3
- PdC 91/217
- PdC 93/056 2 3 4 5 6
- DIA 97/070
- DIA 97/082
- PdC 99/015
- PdC 99/016
- PdC 99/033 2
- DIA 99/072
- DIA 99/080
- DIA 99/106
- DIA 2000/016
- DIA 2000/024
- DIA 2002/055
- DIA 2006/122

#### - DIA 2010/131

Oggetto di perizia sono i seguenti immobili.

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA

CATASTO URBANO - SEZ.A - FOGLIO 7

- M.N. 673 sub 32 nat.A/10 vani 15 piano 2 viale Stazione UFFICIO
- M.N. 673 sub 33 nat.A/10 vani 5 piano 2 viale Stazione STUDIO MEDICO
- M.N. 673 sub 36 nat.D/8 piano T-1 viale Stazione NEGOZIO
- M.N. 673 sub 37 nat.D/6 piano 1 viale Stazione PALESTRA
- M.N. 673 sub 38 nat.A/10 vani 15 piano 2 viale Stazione UFFICIO

#### Quesito 9 -

#### DIVISIBILITÀ

I beni in oggetto sono pignorati per l'intero, i vari subalterni sono divisibili, indipendenti uno dall'altro, con accessi separati e con destinazioni d'uso differenti.

Vista la completa indipendenza dei vari immobili e la diversa natura degli stessi, il sottoscritto, per semplicità di lettura, tratterà gli oggetti di perizia singolarmente quesito per quesito.

Dell'esito delle risultanze, delle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

#### Quesito 2

# VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messa a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto ad allegare la certificazione prevista dal 2° comma art. 567 c.p.c. redatta dalla Dott. Antonio D'Urso Notalo in Mogliano Veneto (TV), attestante, alla data del 14 settembre 2012, le risultanze delle visure catastall e dei registri immobiliari, sulla base dei quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che si allega (sub 2).

Il sottoscritto ha provveduto ad un'ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 12 glugno 2016, che si allega (sub. 3); risulta confermato il certificato notarile predisposto, in aggiunta si rileva la trascrizione di anticresi estintiva del 12/03/2013 - Registro Particolare 5154 Registro Generale 8088.

Trascrizioni pregludizievoli, iscrizioni Ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su tutti i beni oggetto di stima:

ISCRIZIONE del 13/10/2009 - Registro Particolare 8594 Registro Generale 38068 - allegato sub 3
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 58129/25778 del 08/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- TRASCRIZIONE del 03/01/2011 Registro Particolare 59 Registro Generale 100 allegato sub 3
   Pubblico ufficiale EGIDIO MARRA Repertorio 69990/22612 del 28/12/2010

   ATTO TRA VIVI ANTICRESI
- ISCRIZIONE del 05/01/2011 Registro Particolare 120 Registro Generale 536 allegato sub 3
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3478 del 30/12/2010

   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 4. ISCRIZIONE del 10/02/2011 Registro Particolare 985 Registro Generale 4804 allegato sub 3 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 359/2011 del 04/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 5. ISCRIZIONE del 07/03/2011 Registro Particolare 1719 Registro Generale 8018 allegato sub 3 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 328 del 17/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
  - 1 Iscrizione n. 2468 del 05/04/2011
  - 2 Iscrizione n. 5246 del 18/07/2011
  - 3 Iscrizione n. 7016 del 05/10/2011
- TRASCRIZIONE del 15/06/2012 Registro Particolare 13612 Registro Generale 18435 allegato sub 3
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2287 del 15/05/2012
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 12/03/2013 Registro Particolare 5154 Registro Generale 8088 allegato sub 3
  Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 66421/32830 del 21/02/2013
  ATTO TRA VIVI ANTICRESI

Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipolecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 32 UFFICIO allegato sub 3

ISCRIZIONE del 21/04/2008 - Registro Particolare 3305 Registro Generale 15439
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 55768/24003 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni pregludizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 33 STUDIO DENTISTICO allegato sub 3

ISCRIZIONE del 21/04/2008 - Registro Particolare 3306 Registro Generale 15440

Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 55768/24003 del 16/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 36 NEGOZIO allegato sub 3

ISCRIZIONE del 21/04/2008 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 15437

Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 55768/24003 del 16/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi gravanti, per l'intero di proprietà, su M.N. 673 sub 37 PALESTRA allegato sub 3

ISCRIZIONE del 21/04/2008 - Registro Particolare 3304 Registro Generale 15438

Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 55768/24003 del 16/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipolecarie e privilegi gravanti, per l'Intero di proprietà, su M.N. 673 sub 38 UFFICIO IN CORSO DI TRASFORMAZIONE allegato sub 3

ISCRIZIONE del 21/04/2008 - Registro Particolare 3307 Registro Generale 15441

Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 55768/24003 del 16/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

## VERIFICHE CATASTALI

Si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi all'Agenzia del Territorio, la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali, che si allegano (sub 4).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come attestato del Dott. Antonio D'Urso Notaio in Mogliano Veneto (TV) con il certificato Notarile e verificate le visure catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso, risulta:

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U

Comune di MOTTA DI LIVENZA

Sezione A - Foglio 7

M.N. 673 sub 32 – nat.A/10 – vani 15 – piano 2 – viale Stazione - UFFICIO

- M.N. 673 sub 33 nat.A/10 vani 5 piano 2 viale Stazione STUDIO MEDICO
- M.N. 673 sub 36 nat.D/8 piano T-1 viale Stazione NEGOZIO
- M.N. 673 sub 37 nat.D/6 piano 1 viale Stazione PALESTRA
- M.N. 673 sub 38 nat.A/10 vani 15 piano 2 viale Stazione UFFICIO

## VERIFICA ATTO D'ACQUISTO

Gli immobili sono pervenuti alla ditta IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. in forza dei seguenti atti:

•	atto di compravendita ncevuto dai Notalo Paolo Valvo di Conegnano in data 6 luglio 1969, repetiono numero 140.355,
	registrato a Conegliano il 20 luglio 1989 al numero 963 serie 1V e trascritto a Treviso il 1° agosto 1989 al numeri
	19995/14785 mediante il quale gli Immobili oggetto del presente certificato venivano acquistati dalla
-	Successivamente la ha trasferito la
	verbale dell'assemblea ricevuto dal Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 3 giugno 1998, repertorio numero 6740,
	trascritto a Treviso il 1° luglio 1998 al numeri 20067/14068.
-	ha variato la denominazione in con
	verbale dell'assemblea ricevuto dal Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo in data il luglio 2000, repertorio
	numero 38153, registrato a Pordenone il 5 settembre 2000 e trascritto a Treviso I' 11 settembre 2000 al numeri
	34273/24359;

con atto di scissione a rogito del Notalo Laura Rolando di Venezia In data 30 settembre 2010, repertorio numero 757, raccolta numero 646, registrato a Venezia 2 il 6 ottobre 2010 al numero 1006 serie 1T, trascritto a Treviso in data 11 ottobre 2010 al numeri 36102/22306, la

Nel titolo di provenienza e nella relativa nota di trascrizione, In particolare nel "Quadro D", viene indicato che alle unità innnobiliari sopra descritte compete una quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C. e prevista dal Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali che trovasi allegate all'atto del Notalo Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 16 giugno 1998, repertorio numero 61290, trascritto a Treviso il19 giugno 1998 ai numeri 18560/13125 e 18561/13126.

Si è provveduto ad ottenere, presso i notai, copia dell'atto di provenienza del beni pignorati in capo all'esecutato e copia del atto contenente il regolamento di condominio e le tabelle millesimali che si allega (sub. 5);

#### Quesito 3

# SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il sottoscritto CTU, previo accordo con il tecnico incaricato sig. Luca Annibal dell'IVG di Treviso, nominato custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, si è recato il giorno 20 aprile 2016 alte ore 15.15 presso l'immobile M.N. 673 sub 36 – NEGOZIO DI ABBIGLIAMENTO per un sopralluogo.

Si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla ditta

il sig.

ha accompagnato

il sottoscritto e il

nel sopralluogo.

In quella sede non era possibile visionare gli altri immobili perché chiusi e non occupati.

E' stato effettuato un secondo sopralluogo, previo accordo con il tecnico incaricato sig. Andrea Sartoretto dell'IVG di Treviso, in data 09/06/2016 per visionare i rimanenti immobili M.N. 673 sub 32, sub 33, sub 33, sub 38.

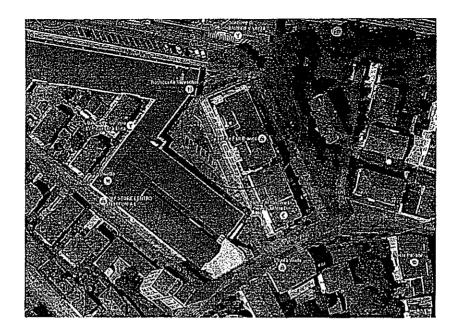
### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

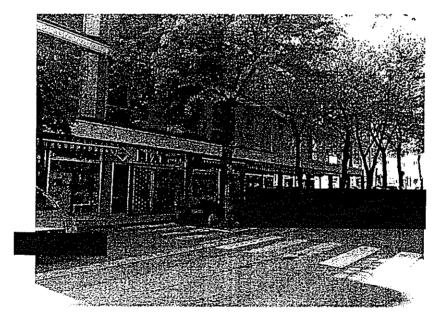
Gli immobili oggetto di valutazione sono situati al piano terra, al piano primo ed al piano secondo del complesso edilizio "Durante 2" a Motta di Livenza In viale Stazione.



Il complesso è a prevalente destinazione commerciale e servizi con ai piani attici alcuni appartamenti residenziali.

Originariamente l'edificio ospitava un negozio/mosta di mobili d'arredo che a fine anni ottanta è stato riconvertito in negozi più piccolì, uffici direzionali, banche e alcune residenze.





La zona è vicinissima al centro del paese ed alla piazza centrale, è ben servita da parcheggi ed è una zona di passaggio, adiacente alla stazione ferroviaria (per la verità poco sfruttata) e ad un centro commerciale.

Esternamente l'immobile risulta ben rifinito, non ci sono evidenti situazioni di degrado architettonico, nel complesso è in buono stato di conservazione.



Oggetto della perizia sono cinque unità dell'immobile, in particolare:

- Negozo di abbigliamento al piano terra e piano primo (M.N. 673 sub 36), attualmente occupato dalla ditta
- Locale palestra al piano primo (M.N. 673 sub 37), non più in uso e libero
- Ex ambulatorio odontolatrico al piano secondo (M.N. 673 sub 33), non più in uso e libero
- Ufficio direzionale al piano secondo (M.N. 673 sub 32), non più in uso e libero
- Ufficio openspace al piano secondo (M.N. 673 sub 38), non più in uso, oggetto di modifiche non completate e libero.

### METODI DI STIMA UTILIZZATI PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Esplicitazione dell'aspetto economico in relazione allo scopo

In ogni stima si effettua un confronto; il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. La stima dovrà sempre attenersi al principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Il valore di mercato rappresenta quindi la quantità di denaro che verrebbe scambiata in una libera contrattazione, in normali condizioni di mercato (caratterizzato da domanda e offerta). Si determina così il valore venale o, come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato"; un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Analisi del mercato immobiliare nel settore di riferimento;

Attualmente il mercato immobiliare mostra segnali ancora negativi specialmente nel settore terziario e commerciale, le percentuali di scambi attuali sono scarsissime rispetto agli anni 2004-2008.

I beni oggetto di stima rientrano in un segmento del mercato poco attivo. La compravendita di immobili ricadenti all'interno del settore terziario è pari al 2,7 per cento rispetto al settore residenziale.

Sono stati individuati infatti pochi beni omogenei a quelli posti in vendita, pertanto non si può procedere alla individuazione del valore medio altraverso il procedimento fondalo sulla distribuzione della frequenza, ma si procederà all'individuazione del valore di mercato medio attraverso la costruzione di una scala dei prezzi noti.

La stima del bene si compone di:

- 1 Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione del relativi prezzi unitari:
- 2 Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi del beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m² commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/m²);

Si è ritenuto opportuno ottenere i valori immobiliari utilizzati per la comparazione attingendo da diverse fonti e precisamente:

- dalle fonti indirette quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, e le quotazioni del il Sole 24 ore, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato;
- dalle fonti dirette come le agenzie immobiliari della zona e gli studi tecnici privati (nelle loro valutazioni di stima, in numero inferiore rispetto alle agenzie, analizzano gli immobili in modo più critico e mirato allo stato compositivo e conservativo dei fabbricati).

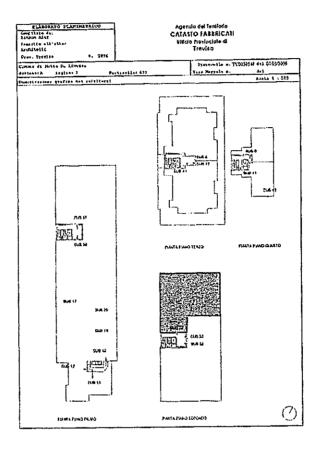
Valutazione del valore locativo;

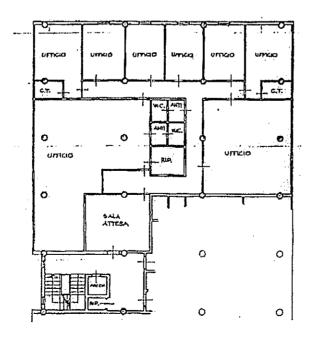
La valutazione del valore locativo seguirà la metodologia sintetico comparativa adottata per la determinazione del valore di mercato degli immobili. Si verificherà, una volta ottenuto il valore di mercato, se il tasso di rendimento annuo è compatibile con il suo valore di mercato attuale.

Come già specificato, vista la diversità d'uso di ogni locale e la perfetta indipendenza degli stessi, il sottoscritto tratterà la descrizione di ogni immobile e la relativa stima separatamente.

# M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -





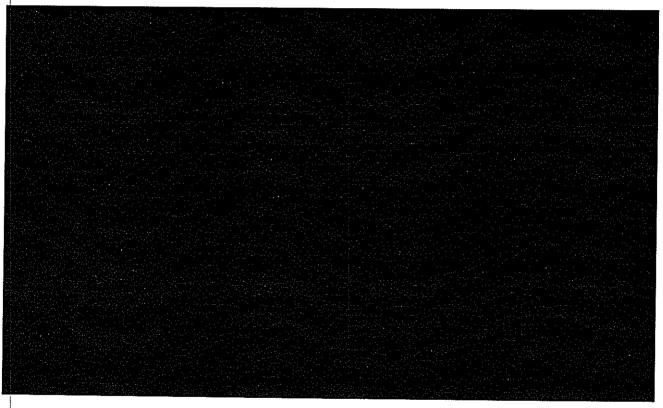
L'ufficio si trova al piano secondo del complesso denominato Durante 2. Si sviluppa tutto su uno stesso piano ed ha una superficie commerciale di 403 mg.

L'ufficio è molto grande, adatto ad ospitare grossi studi professionali, essendo al piano secondo ha solo vocazione terziaria e non

Si accede dalla scala condominiale munita anche di ascensore, che fornisce un passaggio comodo e agevole.

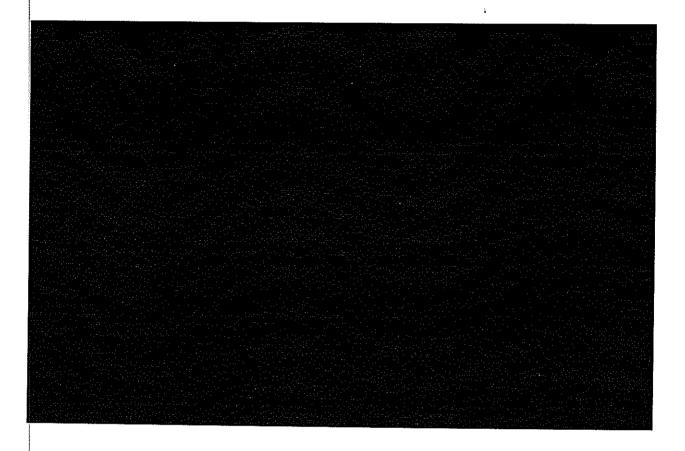
Entrando si notano sublto gli ampl spazi della sala d'ingresso e sul fondo il corridolo degli ufflol. Rispetto alla planimetria catastale (rif pag, precedente) non sono presenti le paretine indicate in ingresso, la restante distribuzione in planta è corretta.

L'immobile si compone quindi di, 6 uffici singoli di medie dimensioni e di un ufficio di rappresentanza molto ampio e spazioso. In ingresso il salone accoglierebbe tranquillamente il desk d'ingresso e una distribuzione open space.



Gli spazi sono ampi, rifiniti bene e con ottima illuminazione naturale. La distribuzione interna è realizzata con pareti in cartongesso e con setti ad uso ufficio, perciò con la possibilità anche di modifiche.

Al centro dello spazio troviamo I servizi igenici e un magazzino.



A seguito di confronto tra esistente, planimetrie e scheda catastale, si evidenziano le superfici lorde commerciali: Come desunto dalla scheda catastale aggiornata:

#### Piano secondo:

SUP, commerciale/catastale TOT.

403 mq

Le finiture dell'unità si presentano:

- intonaci interni al grezzo e fino, idropittura alle pareti, divisori delle pareti interne in cartongesso e con elementi d'arredo uso ufficio.
- pavimenti e rivestimenti nei bagni in piastrelle di ceramica, di buona fattura e in buono stato di conservazione.;
- le porte interne sono in alluminio, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera in buono stato, non a taglio termico;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti in plastica, sono state rimosse o mai Installare le lampade dei vari locali. L'impianto comunque sembra essere completo, è munito di cablaggio di rete anche se non completamente all'acciato
- Non è stato rilevato il quadro elettrico generale per verificare la complessità del sistema.
- l'impianto idrico/sanitario sembra funzionante, i bagni sono di rivestiti in ceramica. I sanitari sono in buono stato, L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso boiler elettrici;
- l'impianto di riscaldamento non è al momento installato. Si rilevano i fancoil distribuiti in ogni stanza, ma non è stato possibile rilevare se funzionanti o no.
- I fan coil possono essere utilizzati anche per l'impianto di raffrescamento che al momento non risulta installato.

Lo stato di manutenzione generale del negozio è da considerarsi medio/buona.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (sub. 6)

**CONFINI** 

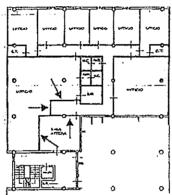
L'immobile confina al piano secondo con m.n. 673 sub 33, e con scala condominiale.

Quesito 4 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Allo stato attuale, le planimetrie catastali sono complete e descrivono il bene in ogni sua parte. Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto emerge che nella zona d'entrata non sono presenti i divisori indicati di seguito.



A seguito di analisi delle pratiche edilizie presentate al comune di Motta di Livenza, risulta che è stata depositata pratica di DIA che prevedeva la variante di rimozione dei muretti d'ingresso. L'accatastamento probabilmente è stato fatto prima della suddetta DIA e nella stesura dell'agibilità non è stato verificato se Il catasto era conforme con il costruito.

E' caldamente consigliato che la scheda catastale e il relativo elaborato planimetrico vengano aggiornati allo stato di fatto altuale.

Quesito 6 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A".

ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

In allegato si produce estratto di Tavola di PRG del comune di Motta di Livenza (sub. 7)

Quesito 7 -- 8 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato costruito in virtù di regolare:

- RIFERIMENTO PRATICA EDILIZIA N. 93/56/2 - N. 93/56/4 - N. 93/56/6

- Concessione edilizia n. 93/56/2 rilasciata in data 04.12.1993
- Concessione edilizia n. 93/56/4 rilasciata in data 31.03.1994
- Concessione edilizia n. 93/56/6 rilasciata in data 24.06.1994
- Certificato di Agibilità n. 93/56/2 in data 06.02.1996 (allegato sub. 9)

Dai rilievi effettuati dallo scrivente e raffrontati con le tavole di progetto approvate di cui all'ultima pratica Concessione edilizia n. 93/56/6 rilasciata in data 24.06.1994, risulta che i succitati lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, risulta altresì presente la licenza di abitabilità.

Quesito 9 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE DIVISIBILITÀ IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero, non risulta divisibile singolarmente e costituisce uno del 5 lotti.

Quesito 10 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni in oggetto non sono pignorati pro quota.

Quesito 11 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è attualmente libero.

Quesito 12 - M M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC..

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 13 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Non risultano vincoli condominiali, così come evidenziato dal regolamento di condominio allegato all'atto del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 16 giugno 1998, repertorio numero 61290, trascritto a Treviso il19 giugno 1998 ai numeri 18560/13125 e 18561/13126, (allegato sub.5).

Al fine di quantificare gli oneri condominiali medio annui, è stato esaminato un riparto consuntivo dell'anno 2013/2014 di gestione ordinaria e risulta a carico dell'immobile SUB 32 un totale spese condominiali di 785.01€, il bilancio preventivo dell'anno 2014/2015 prevede spese per € 852.91

Il sottoscritto valuta oneri condominiali medio annui di 900 €.

# Quesito 14 - M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto conto che attualmente l'immobile è libero
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona buona dal punto di vista commerciale, con spazi di parcheggio adeguali;
- infine, tenuto conto del valore di immobili consimili in zone e Comuni limitrofi di pari caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare.

Consistenza e caratteristiche:

#### Piano secondo:

SUP, commerciale/catastale TOT.

403 mg

Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	K1=1.00
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.  Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	K2=0.95
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	K3=1.00
Caratteristiche di posizione	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	K4=1.00
Caratteristiche lipologiche	Grado di rifinitura Interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienzadegli impianti.	K5=0.85
	Dimensioni e appettibilità di insediamento	K5=0.95
	Età dell'edificio	K6=1.00
Totale coefficiente correttivo		Kt=0.76

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, ha interpellato vari operatori del settore delle agenzie immobiliari e della mediazione, ricavando valori di mercato su beni della stessa tipologia, in Comuni limitrofi. L'offerta all'interno del comune di Motta di Ilvenza risulta scarsa. Si ritiene di riferissi alle fonti Indirette quale riferimento di mercato.

Consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2°semestre 2015 relativamente ad immobili di tipologia terziaria siti in posizione Centrale nel comune di Motta di Livenza (range di oscillazione € 1000-1300/mq) e viste le quotazioni del Borsino immobiliare (range di oscillazione € 960-1178/mq)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Merc	ato (C/mq)	Superficia (L/N)		o (C/mg x mese)  Max	Superficie (L/N)
บไท์ต่	ОНІТТО	1000	1300	<u>L</u>	4		L
9				the second contract of		,	

#### Fonte OMI

Ufficial page 100 per of A. Hagiston and	Valo	ori <b>di Vendit</b> a Eu	J∕ntq	Valori di	Locazione Eu/o	nq/mese	Rendimento
	2º Fascia	Fascia media	1' Fascia	2º Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.
	and a second	and 1 Add 10	10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	34.20 C		ed addition to take of the same	4 QQ4
Uffici (In ottimo stato)	960	1.069	1.178	3,3	4,4	3,2	

#### Fonte Borsino Immobiliare

Eseguendo la media dei valori analizzati dalle fonti Indirette (OMI e Borsino Immobiliare) risulta € 980,00/mq., il prezzo medio di mercato per beni simili al metro quadro commerciale in ottimo stato, moltiplicando il valore medio per il coefficiente correttivo di prezzo ottengo:

Vm = 980 x Kt = 980 x 0,76 = 744,80 €/mq

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- sup. Commerciale 403 mq. x 744,80 €/mq = €.300.154,40

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta) e considerando che il locale è attualmente libero, viene attribuita una riduzione del 10%:

€ 300,154,40 - 10% = 270,138,96 €

# VALORE ARROTONDATO ad Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00 Euro)

Considerando allo stesso modo la media dei valori di locazione ricavati dalle fonti indirette e dirette, il sottoscritto reputa congruo un valore medio di locazione di 3,75 €/mq/mese

Per un valore complessivo di 403 mq. x 3,75 €/mq = €.1.511,25 valore lordo mensile

Per un valore annuo lordo di : 1.511,25 x 12 = 18135,00 €

Al fine di verificare correttamente il valore di locazione possiamo analizzare il reddito annuo lordo in funzione del saggio di capitalizzazione che valutiamo in 4.00%.

Siccome il tasso di capitalizzazione fa riferimento al reddito netto annuo, andiamo a determinare il valore delle spese in detrazione e per questo si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano)

Spese in detrazione	minimo	maselmo	inedla	applicata
Manutenzione	2%	6%	4.0 %	2,0 %
Sewizi	2%	5%	3,5 %	2,5 %
(nesigibilità	1%	3%	2,0 %	2,0 %
Assicurazioni			0,5%	0,5 %
Ammortamento	1%	2,5 %	1,5 %	1,0 %
Amministrazione	1%	3 %	1,8 %	1,0 %
Imposta		•	35 %	35 %
Totali				44 %

Reddito netto annuo= 18135,00 - 44 % = 10155,60 €

Confronto con il valore desunto dal saggio di capitalizzazione imposto del 4,0% Valore Immobile \* tasso di capitalizzazione = Reddito netto annuo 270.000,00 x 0.040 = 10.800,00 €

Il sottoscritto alla luce dei risultati ottenuti verificando il valore netto di locazione anche in funzione del tasso di capitalizzazione ritiene congruo e stimabile un valore di locazione di 1.500 €/mese lordi per un totale di

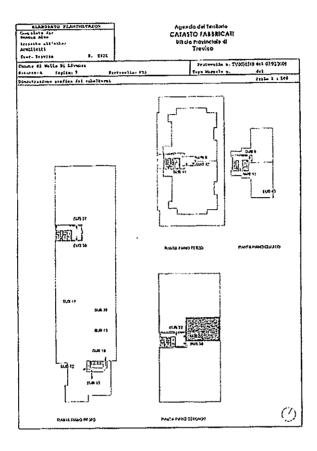
VALORE di locazione LORDO ANNUO ad Euro 18.000,00 (diciottomila/00 Euro)

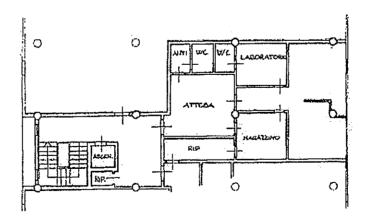
Quesito 18 - M.N. M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

Allegato (sub.10)

# M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -



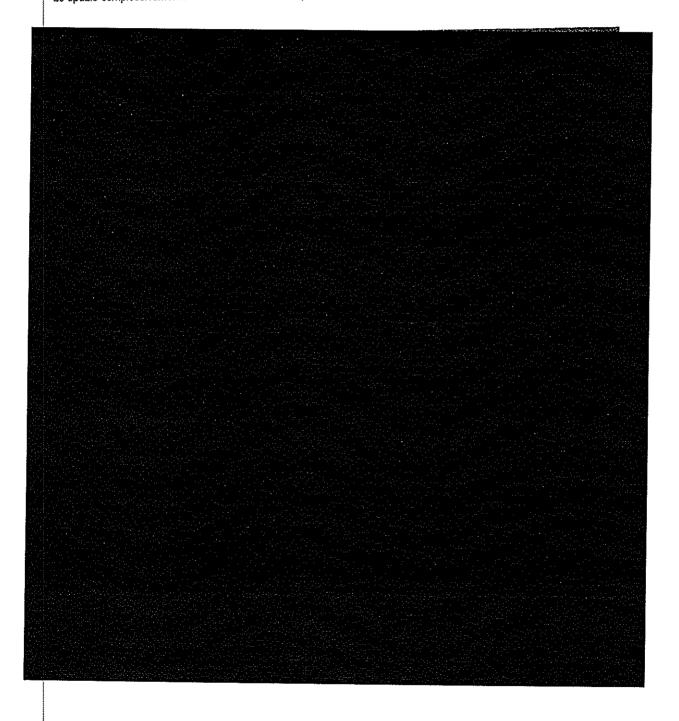


L'ufficio si trova al piano secondo del complesso denominato Durante 2. Si sviluppa tutto su uno stesso piano ed ha una superficie commerciale di 108 mq.

L'ufficio originariamente è stato realizzato ad uso studio dentistico, e come tale è organizzato internamente. Abbiamo una sala d'altesa centrale, con i servizi igienici per i clienti, attraverso la quale si accede alla zona operativa dove originariamente c'erano le sedie "rfunito" da dentista. Sono presenti anche un piccolo magazzino/ufficio e un locale adibito a laboratorio.

Nel pavimento ancora adesso si possono vedere gli allacci aria, acqua e luce delle sedie "riunito", queste tubazioni si potranno lasciare sollo traccia andando a ripristinare il pavimento.

Lo spazio complessivamente è adatto ad un ufficio di piccole dimensioni.



A seguito di confronto tra esistente, planimetrie e scheda catastale, si evidenziano le superfici lorde commerciali: Come desunto dalla scheda catastale aggiornata:

#### Plano secondo:

SUP. commerciale/catastale TOT.

108 mg

Le finiture dell'unità si presentano:

- intonaci internì al grezzo e fino, idropittura lavabile alle pareti.
- pavimenti e rivestimenti nei bagni in piastrelle di ceramica, di buona fattura e in discreto stato di conservazione, in più punti va ripristinato il pavimento per coprire gli attacchi delle sedie;
- le porte interne sono in alluminio, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera in buono stato, non a taglio termico;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti in plastica o altuminio; il quadro elettrico indica una distribuzione abbastanza completa dell'impianto. Non risulta essere provvisto di cablaggio di rete.
- l'impianto idrico/sanitario sembra funzionante, i bagni sono rivestiti in ceramica. I sanitari sono in buono stato, L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso boiler elettrici;
- l'impianto di riscaldamento è realizzato attraverso termo ventilatori elettrici, non sono stati installati radiatori ad acqua e non risulta presente la caldala a gas,
- non è presente impianto di raffrescamento.

Lo stato di manutenzione generale dell'ufficio è da considerarsi media.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (sub. 6)

CONFINI

L'immobile confina al piano secondo con m.n. 673 sub 33, sub 38 e con scala condominiale.

Quesito 4 - M.N. 673 sub 32 EX STUDIO DENTISTICO CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO **FVFNTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE** 

Allo stato attuale, le planimetrie catastali sono complete e descrivono il bene in ogni sua parte. Non è necessario nessun aggiornamento catastale

Quesito 6 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A".

#### ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

In allegato si produce estratto di Tavola di PRG del comune di Motta di Livenza (sub. 7)

Quesito 7 – 8 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato costruito in virtù di regolare:

- RIFERIMENTO PRATICA EDILIZIA N. 93/56/2, N. 93/56/4
- Concessione edilizia n. 93/56/2 rilasciata in data 04.12.1993
- Concessione edilizia n. 93/56/4 rilasciata in data 31.03.1994
- Certificato di Agibilità n. 93/56/2 in data 01/07/1994 (allegato sub. 9)

Dai rilievi effettuati dallo scrivente e raffrontati con le tavole di progetto approvate di cui all'ultima pratica 93/56/4 rilasciata in data 31.03.1994, risulta che i succitati lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, risulta altresì presente la licenza di abitabilità.

Quesito 9 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO DIVISIBILITÀ IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero, non risulta divisibile singolarmente e costituisce uno dei 5 lotti,

Quesito 10 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni in oggetto non sono pignorati pro quota.

Quesito 11 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente libero.

Quesito 12 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC.

beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesilo 13 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Non risultano vincoli condominiali, così come evidenziato dal regolamento di condominio allegato all'atto del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 16 giugno 1998, repertorio numero 61290, trascritto a Treviso il19 giugno 1998 ai numeri 18560/13125 e 18561/13126. (allegato sub.5).

Al fine di quantificare gli oneri condominiali medio annul, è stato esaminato un riparto consuntivo dell'anno 2013/2014 di gestione ordinaria e risulta a carico dell'immobile SUB 33 un totale spese condominiali di 200.73€, il bilancio preventivo dell'anno 2014/2015 prevede spese per € 214.48

Il sottoscritto valuta oneri condominiali medio annui di 250 €.

# Quesito 14 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto conto che attualmente l'immobile è libero, e che ha caratteristich epeculiari per uno studio medico, ma ben si adatta anche come ufficio.
- tenuto inoltre conto che, al fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona buona dal punto di vista commerciale, con spazi di parcheggio adeguati;
- infine, tenuto conto del valore di immobili consimili in zone e Comuni limitrofi di pari caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare.

Consistenza e caratteristiche:

#### Plano secondo:

SUP. commerciale/catastale TOT.

108 mq

Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	K1=1.00
	Qualificazione dell'ambiente esterno, Idoneltà insediativa.  Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	K2=0.95
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	K3=1.00
Caratteristiche di posizione	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	K4=1.00
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienzadegli impianti.	K5=0.90
	Dimensioni e appettibilità di insediamento	K5=1.05
	Età dell'edificio	K6=1.00
Totale coefficiente correttivo		Kt=0.90

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, ha interpellato vari operatori del settore delle agenzie immobiliari e della mediazione, ricavando valori di mercato su beni della stessa tipologia, in Comuni limitrofi. L'offerta all'interno del comune di Motta di livenza risulta scarsa. Si ritiene di riferissi alle fonti indirette quale riferimento di mercato.

bfA+ architettura design ingegneria

Consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2°semestre 2015 relativamente ad immobili di tipologia terziario siti in posizione Centrale nel comune di Motta di Livenza (range di oscillazione € 1000-1300/mq) e viste le quotazioni del Borsino immobiliare (range di oscillazione € 960-1178/mq)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Merc	ato (C/mq) Mex	Superficie (L/N)	Valori Locazion Min	e (C/mq x niese) Max	Superficie (L/N)
uffici	ОМІТТО	1000	1300	Ł	4	6	L

Fonte OMI

<b>Uffid</b>	Vafo	ori di Vendita Eu	/mq	Valori di	Locazione Eu/r	ud/wese	Rendimento
	2º Fascia	Fascia media	1" Fascia	2" Fascia	Fascia media	1º Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (in ottimo stato)	960	1.069	1,178	3,5	4,4	5,2	4,9%

Fonte Borsino Immobiliare

Eseguendo la media dei valori analizzati dalle fonti indirette (OMI e Borsino Immobiliare) risulta € 1109,50/mq., il prezzo medio di mercato per beni simili al metro quadro commerciale in ottimo stato, moltiplicando il valore medio per il coefficiente correttivo di prezzo ottengo:

Ým = 1109,50 x Kt = 1109,50 x 0,90 = 998,10 €/mg

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- sup. Commerciale

108 mg. x 998,10 €/mg = €.107.794,80

Considerato che il bene verrà posto sul mercalo con vendita forzata (all'asta) e considerando che il locale è attualmente libero, viene altribuita una riduzione del 10%:

107.794,80 -- 10% = 97.015.32 €

# VALORE ARROTONDATO ad Euro 97.000,00 (novantasettemila/00 Euro)

Considerando allo stesso modo la media dei valori di locazione ricavati dalle fonti indirette e dirette, il sottoscritto reputa congruo un valore medio di locazione di 4,7 €/mq/mese

Per un valore complessivo di 108 mg. x 4,70 €/mg =

€.507,60 valore lordo mensile

Per un valore annuo lordo di : 507,60 x 12 = 6091,20 €

Al fine di verificare correttamente il valore di locazione possiamo analizzare il reddito annuo lordo in funzione del saggio di capitalizzazione che valutiamo in 4.00%.

Siccome il tasso di capitalizzazione fa riferimento al reddito netto annuo, andiamo a determinare il valore delle spese in detrazione e per questo si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano)

Spese in detraziona	minimo	massimo	media , , ,	Spplicata	
Manutenzione	2%	6%	4,0 %	2,0 % 2,5 % 2,0 % 0,5 %	
Servizi	2%	5%	3,5 %		
រេទទស្លៀប់ដែរ	1%	3%	2,0 %		
Assicurazioni			0,5 %		
Ammortamento	1%	2,5 %	1,5 %		
Amministrazione	1%	3%	1,8 %	1,0 %	
Imposte	•		35 %	35 %	
Totall				44 %	

Reddito netto annuo= 6091,20 - 44 % = 3411.07 €

Confronto con il valore desunto dal saggio di capitalizzazione imposto del 4,00%

Valore Immobile \* tasso di capitalizzazione = Reddito netto annuo

97.000,00 x 0.040 = 3.880,00 €

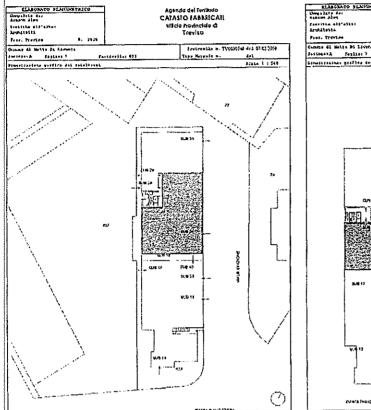
Il sottoscritto alla luce dei risultati ottenuti verificando il valore netto di locazione anche in funzione del tasso di capitalizzazione ritiene congruo e stimabile un valore di locazione di 510 €/mese lordi per un totale di

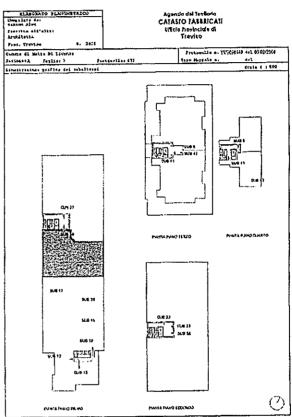
VALORE di locazione LORDO ANNUO Euro 6.120,00 (seimilacentoventi/00 Euro)

Quesito 18 - M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

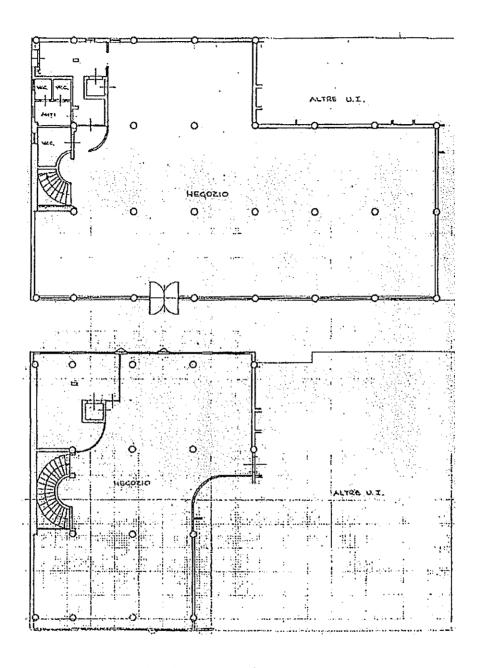
Allegato (sub.10)

# M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO PIANO TERRA E PIANO PRIMO DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI –





L'immobile è altualmente ad uso negozio di articoli sportivi e di abbigliamento, è In attività ed è occupato in forza di un contratto preliminare di locazione immobiliare stiputalo il 01 dicembre 1999. In data 07/07/2006 un collegio arbitrale appositamente costituito accetta e statuisce che il "contratto preliminare di locazione immobiliare" di data 1/12/1999 integra un preliminare improprio ed ha valore ed efficacia di contratto di locazione, con decorrenza dal 01/06/2000. (Allegato sub. 8)

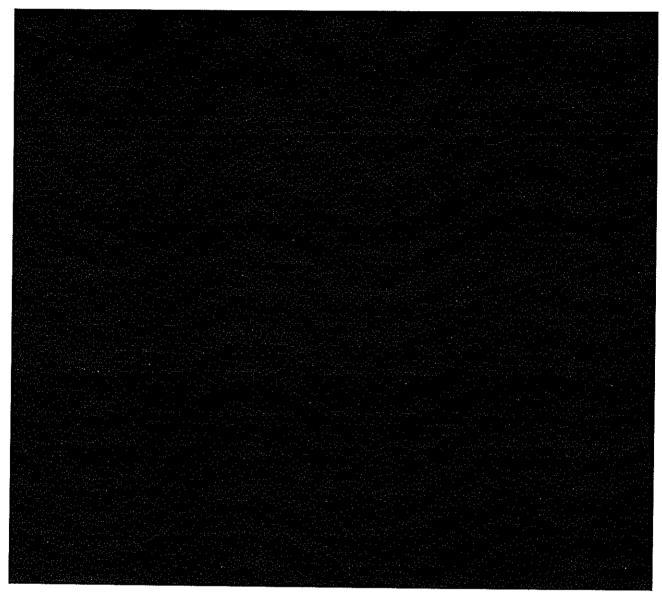


Il negozio si sviluppa su due livelli collegati tra loro attraverso una scala.

Il piano terra di superficie di circa 610 mq lordi, è occupato da sala di esposizione dei prodotti con superficie di vendita di circa 530mq., cassa, servizì igienici per il personale e per i clienti ed un piccolo ufficio.

Il piano primo di superficie di circa 360 mq tordi, è occupato da sala esposizione con una superficie di vendita di circa 290 mq. e zona deposito.

Dall'esterno il negozio ha ampie vetrine sulla via principale, Viale della Stazione, ed è ben visibile. Internamente i pavimenti sono in piastrelle di buona fattura e il soffitto è completamente controsoffittato per accogliere le lampade di illuminazione. Gli spazi sono ben arredati e le finiture sono buone.



Il conduttore ha creato alcuni setti in cartongesso per meglio esporre i prodotti e per organizzare in modo più funzionale alcune zone. Secondo lo scrivente questi sono da considerare elementi di arredo e come tali ininfluenti dal punto di vista planimetrico. A seguito di confronto tra esistente e planimetrie reperite presso gli uffici comunali di Motta di Livenza, si evidenziano le superfici lorde complessive dei vani;

## Piano terra:

Zona espositiva:

530 mg.

Bagni, Antibagni e locali accessori:

80 mg.

Piano Primo

Zona espositiva:

290 mg.

Bagni, Antibagni e locali accessori:

70 mq.

SUP, lorda TOT.

970 mq

Le finiture dell'unità di presentano:

- intonaci interni al grezzo e fino, idropittura alle pareli;
- pavimenti e rivestimenti In piastrelle di ceramica, di buona fattura e in ottimo stato di conservazione.;
- le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera in ottimo stato, non a taglio termico;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti in plastica, completo di illuminazione ambiente adalta alla tipologia di negozio; per quanto è stato visto l'impianto è costantemente manutentato ed è a norma di legge;
- l'implanto idrico/sanitario risulta funzionante, I bagni sono di rivestiti in ceramica. I sanitari sono in buono stato, L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso boiler elettrici;
- l'impianto di riscaldamento prevede caldaia a gas con unità esterna al locale. I "fancoil" sono distribuiti a soffitto e coprono bene l'intero locale.
- è presente anche l'impianto di condizionamento, ma deve essere considerato per la perizia sono in predisposizione perché di proprietà della ditta Conduttrice.
- è presente anche un vano adibito a montacarichi con implanto montato ed allo stato attuale non utilizzato. Anch'esso di proprietà del conduttore

Lo stato di manutenzione generale del negozio è da considerarsi buono.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (sub. 6)

**CONFINI** 

L'immobile confina al piano terra con m.n. 673 sub 35, con galleria interna m.n. 673 sub 18, e si affaccia in Viale Stazione, al piano primo confina m.n. 673 sub 37 e con m.n. 673 sub 17.

Quesito 4 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: I beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Allo stato attuale, le planimetrie catastali sono complete e descrivono il bene in ogni sua parte.

Quesito 6 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A".

ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

In allegato si produce estratto di Tavola di PRG del comune di Motta di Livenza (sub. 7)

# Quesito 7 -- 8 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato costruito in virtù di regolare:

- RIFERIMENTO PRATICA EDILIZIA N. 99/033/2
- Concessione edilizia n. 99/033/2 rilasciata in data 12.01.2000
- Dia DA/2000/16 prot. 3936 del 21.03.2000
- Certificato di Agibilità n.99/033/2 in data 31.05.2000 (allegato sub. 9)

Dai rilievi effettuati dallo scrivente e raffrontati con le tavole di progetto approvate di cui all'ultima pratica DA/2000/16 prot. 3936 del 21.03.2000, risulta che i succitati lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, risulta altresì presente la licenza di abitabilità.

Quesito 9 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO DIVISIBILITÀ IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero, non risulta divisibile singolarmente e costituisce uno del 5 lotti.

Quesito 10 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni in oggetto non sono pignorati pro quota.

Quesito 11 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla minimi di locazione immobiliare stiputalo il 01 dicembre 1999. In data 07/07/2006 un collegio arbitrale appositamente costituito accetta e statuisce che il "contratto preliminare di locazione immobiliare" di data 1/12/1999 integra un preliminare improprio ed ha valore ed efficacia di contratto di locazione, con decorrenza dal 01/06/2000.

Quesito 12 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC.

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 13 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Non risultano vincoli condominiali, così come evidenziato dal regolamento di condominio allegato all'atto del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 16 giugno 1998, repertorio numero 61290, trascritto a Treviso il19 giugno 1998 ai numeri 18560/13125 e 18561/13126. (allegato sub.5).

Al fine di quantificare gli oneri condominiali medio annul, è stato esaminato un riparto consuntivo dell'anno 2013/2014 di gestione ordinaria e risulta a carico dell'immobile SUB 36 un totale spese condominiali di 1638.72€, il bilancio preventivo dell'anno 2014/2015 prevede spese per € 1765,89

Il sottoscritto valuta oneri condominiali medio annui di 1800 €.

# Quesito 14 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto conto che attualmente l'immobile è già occupato da un'attività commerciale
- tenuto inoltre conto che, al fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona buona dal punto di vista commerciale, con spazi di parcheggio adeguati;
- infine, tenuto conto del valore di Immobili consimili in zone e Comuni limitrofi di pari caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare.

### Consistenza e caratteristiche:

## Piano terra:

530 mq. Zona espositiva:

 $80 \text{ mg. } \times 0.5 =$ 40mq. Bagni, Antibagni e locali accessori - direttamente collegati con la zona espositiva :

Piano Primo

290 mg. Zona espositiva:

35mq. 70 mg. x 0.5 =Bagni, Antibagni e locali accessori - direttamente collegati con la zona espositiva:

895 mg SUP, commerciale TOT.

Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	K1=1.00
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.	K2=0.95
	Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	
	Disponibilità di spazl pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	K3=1.05
Caratteristiche di posizione	K4=1.00	
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienzadegli impianti.	K5=0.85
	Dimensioni e appettibilità di insediamento	K5=0.95
	Età dell'edificio	K6=1.00
Totale coefficiente correttivo		Kt=0.80

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, ha interpellato vari operatori del settore delle agenzie immobiliari e della mediazione ricavando valori di mercato su beni della stessa tipologia, anche in Comuni limitrofi, compresi tra 670 €/mq e 950€/mq, con una media di 820 €/mq.

Consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2015 relativamente ad immobili di tipologia terziario siti in posizione Centrale nel comune di Motta di Livenza (range di oscillazione € 1200-1450/mq ) e viste le quotazioni del Borsino immobiliare (range di oscillazione € 1091-1352/mq)

	Stato conservativo	Valore Mer	cato (C/mq)	Superficia (L/N)	Valori Locazion	e (C/mq x mese)	Superficie (L/N)
- III liega	ONITTO	Min	Mnx 415	L	Min 1,9	2,3	L
Magazziiii Negozi	оттіно	1200	1450		4,6	6,8	

#### Fonte OMI

Locali & Negozi	Vale	osi di Vendita Er	√mq	Valori di	Locaziona Eu/n	nq/mese	Rendimento
	7º Enscia	Fascia media	1º Fascia	2° Fascia	Fascia media	j" Fascia	19220 (9\mintex
Laboratori (in ottimo stato)	366	384	401	0,9	1,3	1,7	4,1%
	340	362	384	0.9	1.3	1,7	4,3%
Magazzini (in ottimo stato)						5.2	43%
Negozi (In ottimo stato)	1.091	1,221	1.352	3,5	4.4	J.Z	

Fonte Borsino Immobiliare

Eseguendo la media dei valori analizzati dalle fonti indirette (OMI e Borsino Immobiliare) risulta € 1145,00/mq., il prezzo medio di mercato per beni simili al metro quadro commerciale in ottimo stato, moltiplicando il valore medio per il coefficiente correttivo di prezzo ottengo:

Vm = 1145 x Kt = 1145 x 0,80 = 916,00 €/mq

Che risulta confrontabile con un valore di mercato derivante da fonte diretta (agenzie immobiliari) 820,00 €/mq

Eseguo la media dei due valori esposti ed ottengo un valore di mercato (€/mq) pari a: 868,00 €/mq

Sulla base di quanto sopra, viene attribulta la seguente valutazione:

- sup. Commerciale 895 mq. x 868,00 €/mq = <u>€.776.860,00</u>

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta) e considerando che il locale è attualmente occupato, viene attribuita una riduzione del 15%:

€ 776.860,00 - 15% = 660.331,00 €

VALORE ARROTONDATO ad Euro 660.000,00 (seicentosessantamila/00 Euro)

Considerando allo stesso modo la media dei valori di locazione ricavati dalle fonti indirette e dirette, il sottoscritto reputa congruo un valore medio di locazione di 4,05 €/mq/mese

Per un valore complessivo di 895 mq. x 4.05 €/mq =

€.3.624,75 valore lordo mensile

Per un valore annuo lordi di : 3.624,75 x 12 = 43497,00 €

Al fine di verificare correttamente il valore di locazione possiamo analizzare il reddito annuo lordo in funzione del saggio di capitalizzazione che valutiamo in 4.00%.

Siccome il tasso di capitalizzazione fa riferimento al reddito netto annuo, andiamo a determinare il valore delle spese in detrazione e per questo si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano)

Spese in deleazione	er minimo	⊉ massimo:	- media	applicato
Manulonzione	2%	6%	4,0%	2,0 %
Servizi	2%	5%	3,5%	2,5 %
Inesigiblità	1%	3%	2,0%	2,0 %
Assicutazioni		•	0,5%	0,5 % 1,0 % 1,0 %
Ammortamente	1%	2,5 %	1,5%	
Amminiatrazione	1%	3 %	1,8 %	
Imposto	-		35 %	35 %
Totall				44 %

Reddito nello annuo= 43497,00 - 44 % = 24358,32 €

Confronto con il valore desunto dal saggio di capitalizzazione imposto del 4,0% Valore Immobile \* tasso di capitalizzazione = Reddito netto annuo 660.000,00 x 0.040 = 26.400 €

Il sottoscritto alla luce dei risultati ottenuti verificando il valore netto di locazione anche in funzione del tasso di capitalizzazione ritiene congruo e stimabile un valore di locazione di 3.600 €/mese lordi per un totale di

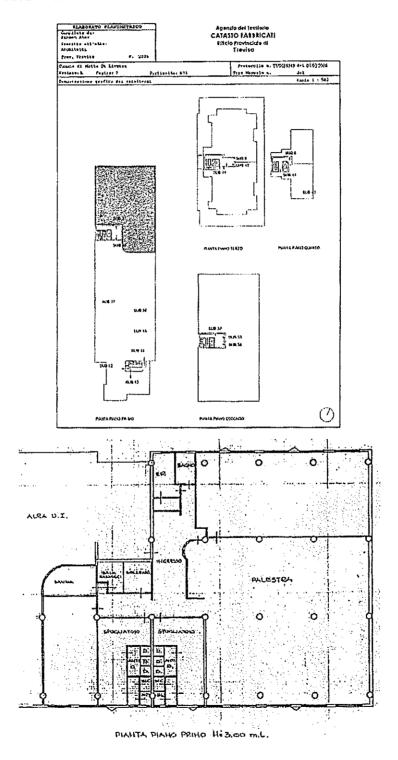
VALORE di locazione LORDO ANNUO ad Euro 43.200,00 (quarantatremiladuecento/00 Euro)

Quesito 18 - M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

Allegato (sub.10)

#### M.N. 673 sub 37 PALESTRA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -



Il quarto lotto da analizzare riguarda l'immobile al primo piano confinante con il sub. 36.

Si tratta di un locale originariamente adibito a palestra sportiva, utilizzato in passato ed attualmente vuoto e libero.

L'ingresso avviene attraverso la scala condominiale, munita di ascensore; gli spazi di accesso sono comodi, ampi e ben definiti. Entrando troviamo subito una zona filtro che distribuiva gli utenti agli spazi per gli spogliatoi e per le sale di attività ginnica. Il locale ha dimensioni lorde di circa 600 mg e si articola in questo modo:

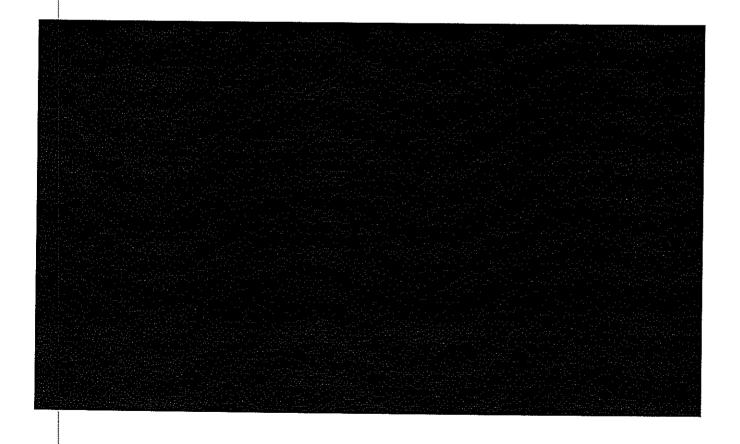
- Sala principale palestra
- 2 sale secondarie destinate ad attività sportive specifiche
- Spogliatol con servizi igienici e doccle
- Servizi igienici per il personale e ripostiglio/magazzino
- Saletta sauna e saletta solarium o massaggi

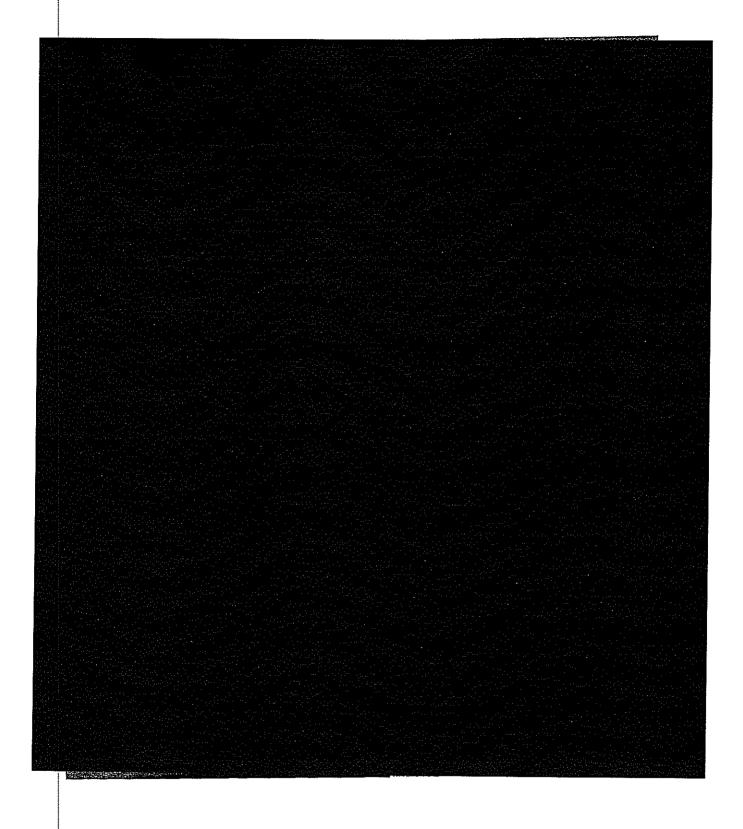
Attualmente il locale non è occupato da diversi anni e risulta in stato di abbandono, però le finiture e le caratteristiche sostanziali dei locali bagno, spogliatoi e sale sportive sono buone e fruibili. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica e nelle sale sportive hanno un rivestimento in linoleum o in parquet laminato adatto alle varie attività.

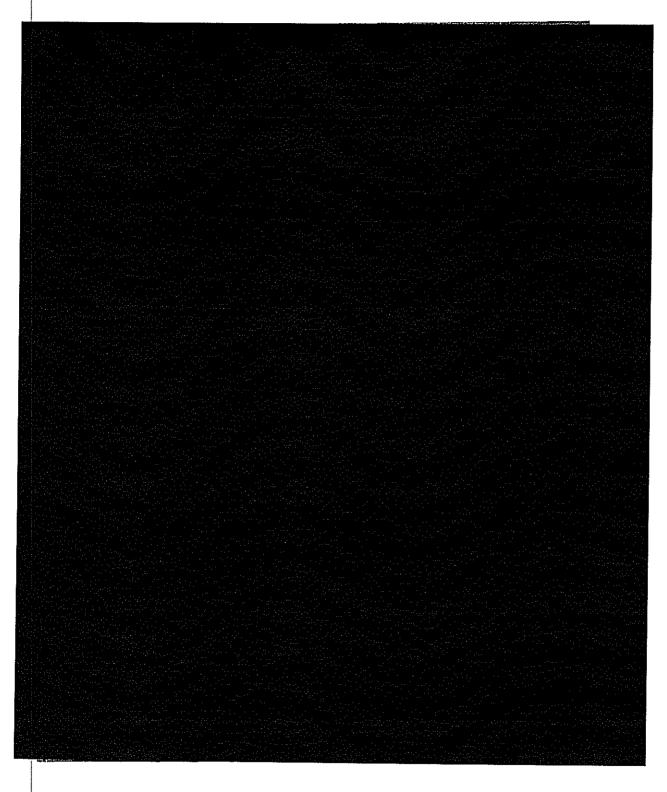
Il controsoffilto delle sale principali è in quadrotti tipo Celenit, usali sicutamente per migliorare gli aspetti acustici dei locali.

Nella sala Sauna è stata rimossa la sauna stessa e per smantellarla si è dovuto procedere alla demolizione di una parte di muri interni. Questi possono essere in modo semplice ripristinati.

I locali sono separati da partizioni in cartongesso.







Sono ancora presenti i corpi illuminanti a soffitto ed è presente una canalizzazione di ricircolo dell'aria primaria sempre a controsoffitto che serve i locali con destinazione palestra.

l bagni e gli spogliatoi sono in buono se non ottimo stato. Hanno superficie adatta ad accogliere un buon numero di utenti, sono distinti per sesso e muniti di quattro doccie ciascuno.

Ogni locale bagno è altrezzato con una caldaia indipendente per l'acqua sanitaria. I due impianti idraulici di produzione dell'asqua sono piuttosto recenti e, si immagina, funzionanti.

L'impianto elettrico è presente e completo, i locali sono dotati di fancoil per il condizionamento e è presente anche il gruppo di ventilazione dell'aria.

I locali sono luminosi e ampi, nel complesso risultano adatti all'attività originariamente preposta.

#### Piano primo:

Zona commerciale:

498.00 mg.

Bagni, Antibagni e locali accessori:

103.00 mg.

SUP. Jorda TOT.

601.00 mg

Le finiture dell'unità si presentano:

- intonaci interni al grezzo e fino, idropittura alle pareti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, di buona fattura e in ottimo stato di conservazione.;
- le porte interne sono in alluminio pannallate, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera in buono stato, non a taglio termico;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti in plastica o alluminio, completo di illuminazione ambiente adatta alla tipologia di attività;
- l'impianto idrico/sanitario risulta funzionante, i bagni sono di rivestiti in ceramica. I sanitari sono in buono stato, L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso due caldaie a gas;
- l'impianto di riscaldamento prevede "fancoil", sono distribuiti a soffitto e coprono bene l'intero locale.
- è presente anche l'impianto di condizionamento, ma deve essere integrato dalla macchina esterna non presente.

Lo stato di manutenzione generale del locale è da considerarsi buono nel suo complesso.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (sub. 6)

CONFINI

L'immobile confina al piano primo con m.n. 673 sub 36, e con scala condominiale.

Quesito 4 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Allo stato attuale, le planimetrie catastali sono complete e descrivono il bene in ogni sua parte. Non è necessario nessun aggiornamento catastale

Quesito 6 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A".

ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

In allegato si produce estratto di Tavola di PRG del comune di Molta di Livenza (sub. 7)

Quesito 7 – 8 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato costruito in virtù di regolare:

- RIFERIMENTO PRATICA EDILIZIA N. DA/99/080
- Dia DA/99/080 prot. 8746 del 09.09.1999
- Certificato di Agibilità n.99/033/2 in data 31.05.2000 (allegato sub. 9)

Dai rilievi effettuati dallo scrivente e raffrontati con le tavole di progetto approvate di cui all'ultima pratica DA/99/080 prot. 8746 del 09.09.1999, risulta che i succitati lavori sono stati eseguilti in conformità al progetto approvato, risulta altresì presente la licenza di abitabilità.

Quesito 9 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA DIVISIBILITÀ IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero, non risulta divisibile singolarmente e costituisce uno dei 5 lotti.

Quesito 10 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni in oggetto non sono pignorati pro quota.

Quesilo 11 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente libero.

Quesito 12 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC..

beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 13 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Non risultano vincoli condominiali, così come evidenziato dal regolamento di condominio allegato all'atto del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 16 giugno 1998, repertorio numero 61290, trascritto a Treviso II19 giugno 1998 ai numeri 18560/13125 e 18561/13126. (allegato sub.5).

Al fine di quantificare gli oneri condominiali medio annui, è stato esaminato un riparto consuntivo dell'anno 2013/2014 di gestione ordinaria e risulta a carlco dell'immobile SUB 37 un totale spese condominiali di 1300.71€, il bilancio preventivo dell'anno 2014/2015 prevede spese per € 1416.24

Il sottoscritto valuta oneri condominiali medio annul di 1500 €.

Quesito 14 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto conto che attualmente l'immobile è libero, e che ha caratteristiche peculiari per una palestra, ma ben si adatta anche come studio medico o plccolo poliambulatorio.
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona buona dal punto di vista commerciale, con spazi di parcheggio adeguati;
- infine, tenuto conto del valore di immobili consimili in zone e Comuni limitrofi di pari caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare.

Consistenza e caratteristiche:

Piano terra:

Zona palestra o attività commerciale:

498 mg.

Bagni, Antibagni e locali accessori – direttamente collegali con la zona espositiva :

103 mg. x 0.5 =51.5mg.

SUP. commerciale TOT.

550 mg

Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	K1=1.00
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.  Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	K2=0.95
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	K3=0.95
Caratteristiche di posizione	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	K4=1.00

bfA+ architellura design ingegnena

Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di	K5=0.90
	efficienzadegli impianti.	
	Dimensioni e appettibilità di Insediamento	K5=0.85
	Età dell'edificio	K6=1.00
Totale coefficiente correttivo		Kt=0.69

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, ha interpellato vari operatori del settore delle agenzie immobiliari e della mediazione, ricavando valori di mercato su beni della stessa tipologia, In Comuni limitrofi, L'offerta all'interno del comune di Motta di livenza risulta scarsa. Si ritiene di riferissi alle fonti indirette quale riferimento di mercato.

Consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2015 relativamente ad immobili di tipologia commerciale sili in posizione Centrale nel comune di Motta di Livenza (range di oscillazione € 1200-1450/mq ) e viste le quotazioni del Borsino immobiliare (range di oscillazione € 1091-1352/mq)

		Valore Men	ato (C/mq)		Valori Locazio:	ខេ (C/mq x mcse)	Superficia (L/N)
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Supericle (L/N)	Min	Max	Sullement (1.7)
Magazzini	ОТТІМО	370	415	L	1,9	2,3	L
Negozi	οττινίο	1200	1450		4,6	6,8	

#### Fonte OMI

Locali & Negozi	Valori di Locazione Ew/mq/mese Rendimento						
	2º Fascia	Fascia media			Fascia media		Tasso capitalizzaz.
Laboratori (in ottimo stato)	366	384	401 –	0,9	1,3	1,7	4,1%
Magazzini (in ottimo stato)	340	362	384	0.9	1,3	1.7	4,3%
Negozi (In ottimo stato)	1.091	1.221	1.352	3,5	4,4	5,2	4,3%

#### Fonte Borsino Immobiliare

Consultati anche i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2015 relativamente ad immobili di tipologia terziario siti in posizione Centrale nel comune di Motta di Livenza (range di oscillazione € 1000-1300/mq ) e viste le quotazioni del Borsino immobiliare (range di oscillazione € 960-1178/mq)

Tipologia	Stato conscrvativo	Valore Merc	ato (C/mg) Max	Superficie (L/N)	Valori Lecazione Min	(C/mq x mese) Max	Superficia (L/N)
Uffici	ОТТІМО	1000	1300	Ĺ	4	6	L

#### Fonte OMI

Uffici	Valori di Vendita E	iu/mq Valori c	li Locazione Ewmq/mese	Rendimento
	2° Fascia - Fascia media			Tasso capitalizzaz.
Uffici (in ottimo stato)	960 1.069	1.178 3.5	4,4 5,2	4,9%

#### Fonte Borsino Immobiliare

Eseguendo la media dei valori analizzati dalle fonti Indirette (OMI e Borsino Immobiliare) risulta € 1191,37/mq., il prezzo medio di mercato per beni simili al metro quadro commerciale in ottimo stato, molliplicando il valore medio per il coefficiente correttivo di prezzo oltengo:

Vm = 1191,37 x Kt = 1191,37 x 0,69 = 822,04 €/mq

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- sup. Commerciale

550 mg, x 822,04 €/mg =

€.452.126,81

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta) e considerando che il locale è attualmente libero, viene attribuita una riduzione del 10%:

452,126,81 - 10% = 406,914,13 €

#### VALORE ARROTONDATO ad Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00 Euro)

Considerando allo stesso modo la media dei valori di locazione ricavati dalle fonti indirette e dirette, il sottoscritto reputa congruo un valore medio di locazione di 4,0 €/mq/mese

Per un valore complessivo di 550 mg. x 4,00 €/mg =

€.2200,00 valore lordo mensile

Per un valore annuo lordo di : 2200,00 x 12 = 26.400,00 €

Al fine di verificare correttamente il valore di locazione possiamo analizzare il reddito annuo lordo in funzione del saggio di capitalizzazione che valutiamo in 4.00%.

Siccome il tasso di capitalizzazione fa riferimento al reddito netto annuo, andiamo a determinare il valore delle spese in detrazione e per questo si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano)

Speso in detrazione	minimo	omiteem	, modla 💮	applicata :
Manutenzione	2%	6%	4,0 %	2,0 %
Servizi	2%	5%	3,5 %	2,5 %
inesigibilih	1%	3%	2,0 %	2,0 %
Assicurazioni		•	0,5 %	0,5 %
Ammontamento	1%	2,5 %	1,5%	1,0 %
Amnánistraziono	1%	3%	1,8 %	1,0 %
Imposio	•	•	35 %	35 %
Totali				44 %

Reddito netto annuo= 26.400,00 - 44 % = 14.784,00 €

Confronto con il valore desunto dal saggio di capitalizzazione imposto del 4,00%

Valore Immobile \* tasso di capitalizzazione = Reddito netto annuo

400.000,00 x 0.040 = 16.000,00 €

Il sottoscritto alla luce dei risultati ottenuli verificando il valore netto di locazione anche in funzione del tasso di capitalizzazione ritiene congruo e stimabile un valore di locazione di 2250 €/mese lordi per un totale di

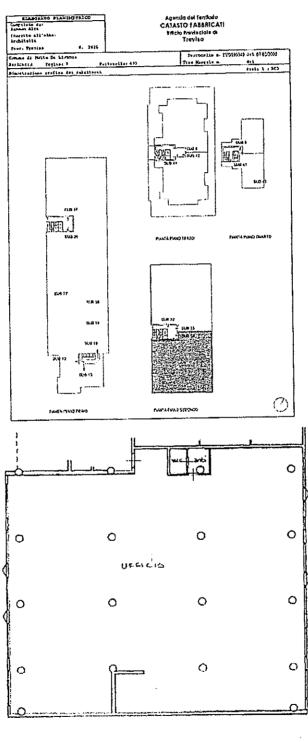
VALORE di locazione LORDO ANNUO ad Euro 27.000 (ventisettemila/00 Euro)

Quesito 18 - M.N. 673 sub 37 PALESTRA SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

Allegalo (sub.10)

### M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -



L'ufficio si trova al piano secondo del complesso denominato Durante 2. Si sviluppa tutto su uno stesso piano ed ha una superficie commerciale di 456 mg.

L'ufficio è molto grande, adatto ad ospitare grossì studi professionali, essendo al piano secondo ha solo vocazione terzlaria e non commerciale.

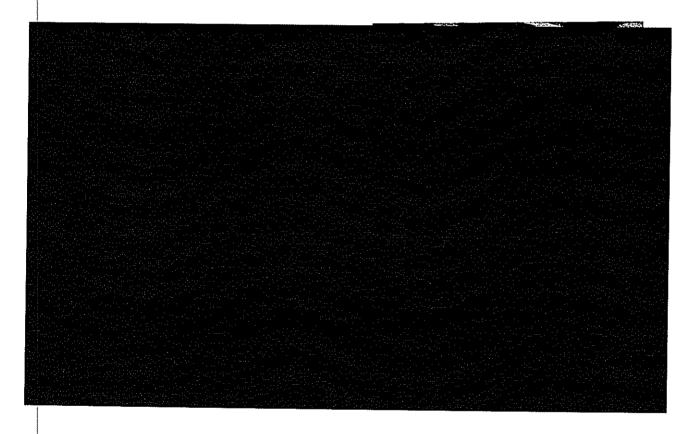
Si accede dalla scala condominiale munita anche di ascensore, che fornisce un passaggio comodo e agevole.

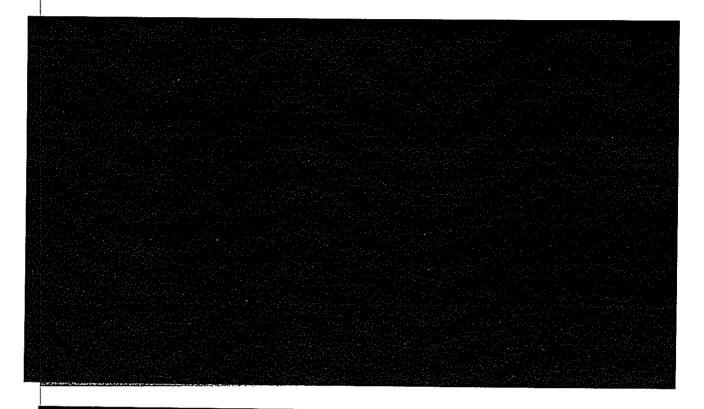
Lo spazio non è finito, è al grezzo avanzato. Non sono completate le pareti divisorie per l'accoglimento degli Impianti, non sono completati gli intonaci e le pitture. L'immobile in pianta è un open space anche da come risulta in pratica edilizia ed in planimetria catastale, ha un solo bagno nemmeno diviso per sesso.

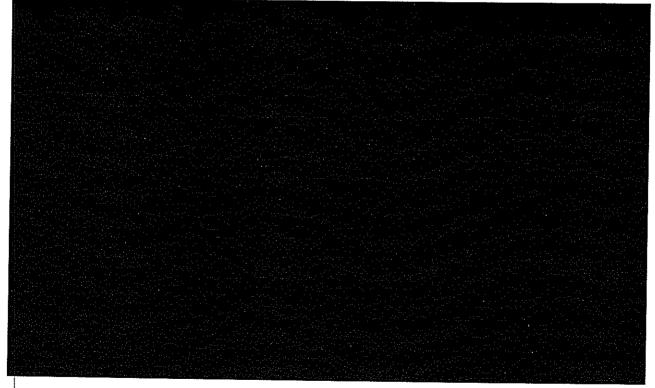
Il pavimento in piastrelle è in discreto stato di manutenzione, il soffitto non è rifinito ed in un punto dell'ampio spazio ci sono gli impianti di scarico dei piani superiori a vista.

Nel complesso lo stato dell'immobile sembra al grezzo avanzato pur avendo ottenuto l'agibilità come risulta agli atti allegati.

Non è completato l'impianto elettrico e nemmeno l'idrico sanitario. Non risulta alcun impianto di riscaldamento e di condizionamento.







A segulto di confronto tra esistente, planimetrie e scheda catastale, si evidenziano le superfici lorde commerciali: Come desunto dalla scheda catastale aggiornata:

Piano secondo:

SUP, commerciale/catastale TOT.

456 mg

Le finiture dell'unità di presentano:

- L'unità nel complesso è priva di finiture, dovrà essere completata.
- pavimenti e rivestimenti nel bagni in piastrelle di ceramica, quelle dei bagni in buono stato di conservazione.;
- i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera in buono stato, non a taglio termico;
- l'impianto elettrico è sottotraccia a pavimento, ma completamente mancante di cablaggio e quadri
- l'impianto di riscaldamento non è al momento installato. Così pure l'impianto di raffrescamento

Lo stato di generale dell'ufficio è da considerarsi scarso.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (sub. 6)

CONFINI

L'immobile confina al piano secondo con m.n. 673 sub 33, e con scala condominiale.

Quesito 4 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Allo stato attuale, le planimetrie catastali sono complete e descrivono il bene in ogni sua parte. Non è necessario nessun aggiornamento catastale

Quesito 6 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A".

ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

In allegato si produce estratto di Tavola di PRG del comune di Molta di Livenza (sub. 7)

Quesito 7 – 8 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato costruito in virtù di regolare:

bfA+ architettura design ingegneria

via mons, paride artico n.25/3 - 31046 oderzo - treviso -

pag. 51/57

RIFERIMENTO PRATICA EDILIZIA N. DA/2002/055

Dia – DA/2002/055 prot. 8354 del 12.07.2002

- Certificato di Agibilità n. DA/2002/055 in data 10.09.2002 (allegato sub. 9)

Dai rilievi effettuati dallo scrivente e raffrontati con le tavole di progetto approvate di cui all'ultima pratica DA/2002/055 prot. 8354 del 12.07.2002, risulta che i succitati lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato. I lavori non sono stati completati, come glà visto mancano le parti impiantistiche e le finiture in alcune murature e sui soffitti. Nonostante ciò è stata chiesta l'agibilità del locale che risulta presente. Per adempiere alle dichiarazioni del direttore dei lavori e dichiarare corretta l'agibilità dovranno per lo meno essere completate le finiture e gli impianti minimi.

Quesito 9 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE DIVISIBILITÀ IN QUOTE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero, non è divisibile e costituisce singolarmente un unico lotto.

Quesito 10 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I bent in oggetto non sono pignorati pro quota.

Quesito 11 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente libero.

Quesito 12 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE VINCOLI ARTISTICI STORICI ECC.

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 13 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Non risultano vincoli condominiali, così come evidenziato dal regolamento di condominio allegato all'atto del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 16 giugno 1998, repertorio numero 61290, trascritto a Treviso II19 giugno 1998 ai numeri 18560/13125 e 18561/13126. (allegato sub.5).

Al fine di quantificare gli oneri condominiali medio annui, è stato esaminato un riparto consuntivo dell'anno 2013/2014 di gestione ordinaria e risulta a carico dell'immobile SUB 38 un totale spese condominiali di 934.93€, il bilancio preventivo dell'anno 2014/2015 prevede spese per € 1016.69

Il sottoscritto valuta oneri condominiali medio annul di 1100 €.

# Quesito 14 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto conto che attualmente l'immobile è libero
- tenuto conto che è privo di collegamenti impiantistici, Idraulici e senza divisori interni
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona buona dal punto di vista commerciale, con spazi di parcheggio adeguati;
- Infine, tenuto conto del valore di immobili consimili in zone e Comuni limitrofi di pari caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare.

Consistenza e caratteristiche:

Piano secondo:

SUP. commerciale/catastale TOT.

456 mg

Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	K1=1.00
, <del></del> ,	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.  Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	K2=0.95
<del></del>	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	K3=0.95
Caratteristiche di posizione	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	K4=1.00
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienzadegli implanti.	K5=0.65
	Dimensioni e appettibilità di insediamento	K5=0.90
	Età dell'edificio	K6=1.00
Totale coefficiente correttivo		Kt=0.53

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, ha interpellato vari operatori del settore delle agenzie immobiliari e della mediazione, ricavando valori di mercato su beni della stessa tipologia, in Comuni limitrofi. L'offerta all'interno del comune di Motta di livenza risulta scarsa. Si ritiene di riferissi alle fonti Indirette quale riferimento di mercato.

Consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2°semestre 2015 relativamente ad Immobili di tipologia commerciale siti in posizione Centrale nel comune di Motta di Livenza (range di oscillazione € 1000-1300/mq) e viste le quotazioni del Borsino immobiliare (range di oscillazione € 960-1178/mg)

Tipologia	Stato conservativo	Valoro Merca Min	to (C/mq) Max	Superficio (L/N)	Valori Locazione Min	(C/mg x mesn) Max	Superficie (L/N)
Uffici	OTTIHO	1000	1300	L.	4	6	L

#### Fonte OMI

•	Uffici Vafori di Vendita Ew/mq V	Valori di	Locazione Eu/n	nd/wese	Rendimento
	2º Fascia Foscia media 1º Fascia Zº	Fascia	Fascia media	tª Fascia	Tosso capitalizzaz.
	Uffici (In ottimo stato) 960 1.069 1.178	3,5	4,4	5,2	4,9%

#### Fonte Borsino immobiliare

Eseguendo la media dei valori analizzati dalle fonti indirette (OMI e Borsino Immobiliare) risulta € 980,00/mq., Il prezzo medio di mercato per beni simili al metro quadro commerciale in ottimo stato, moltiplicando il valore medio per il coefficiente correttivo di prezzo ottengo:

Vm = 980 x Kt = 980 x 0,53 = 519,40 €/mg

Sulla base di quanto sopra, viene attribulta la seguente valutazione:

- sup. Commerciale 456 mq. x 519,40 €/mq = €.236.846,40

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta) e considerando che il locale è attualmente libero, viene attribuita una riduzione del 12%:

€ 236.846.40 - 12% = 208.424.83 €

#### PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00 Euro)

Viste le caratteristiche interne dell'edificio, per poter rendere agibile e quindi affittabile l'immobile ci sono alcune lavorazioni da effettuare. Il sottoscritto in questo particolare caso presuppone che l'immobile venga affittato in condizioni normali, quindi con l'impiantistica elettrica ed idraulica attiva e funzionante, le pareti finite, le partizioni interne basilari completate.

In queste condizioni, considerando la media dei valori di locazione ricavati dalle fonti indirette e dirette, il sottoscritto reputa congruo un valore medio di locazione di 3,75 €/mq/mese

Per un valore complessivo di 456 mq. x 3,75 €/mq =

€.1,687,20 valore lordo mensile

Per un valore annuo lordo di : 1.687,20 x 12 = 20.246,40 €

Il sottoscritto alla luce dei risultati ottenuti verificando il valore netto di locazione anche in funzione del tasso di capitalizzazione ritiene congruo e stimabile un valore di locazione di 1.700 €/mese lordi per un totale di

#### VALORE di locazione LORDO ANNUO ad Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento/00 Euro)

bfA+ architettura design ingegneria
Quesito 18 - M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE
SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA
Allegato (sub.10)

#### Riepilogo valori

M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 270.000,00
M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 97.000,00
M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 660.000,00
M.N. 673 sub 37 PALESTRA	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 400.000,00
M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE AL GREZZO AVANZATO	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 210.000,00
M.N. 673 sub 32 UFFICIO DIREZIONALE	
M.N. 673 sub 32 UEFICIO DIREZIONALE	
VALORE dI LOCAZIONE LORDO ANNUO	€ 18.000,00
M.N. 673 sub 33 EX STUDIO DENTISTICO	
VALORE dI LOCAZIONE LORDO ANNUO	€ 6.120,00
M.N. 673 sub 36 NEGOZIO D'ABBIGLIAMENTO	•
VALORE di LOCAZIONE LORDO ANNUO	€ 43.200,00
M.N. 673 sub 37 PALESTRA	
VALORE di LOCAZIONE LORDO ANNUO	€ 27.000,00
M.N. 673 sub 38 UFFICIO DIREZIONALE AL GREZZO AVANZATO	
VALORE di LOCAZIONE LORDO ANNUO	€ 20.400,00

Fermo restando dunque, a giudizio del sottoscritto, il valore del Lotti così come espresso nella relazione di stima, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con clò, il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Oderzo II 12 marzo 2016

II C.T.U.

ing. Mauro Bellinzani

#### ALLEGATI:

- sub.1 VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO
- sub.2 CERTIFICATO NOTARILE
- sub.3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- sub.4 VISURE CATASTALI
- sub.5 ATTO DI COMPRAVENDITA
- sub.6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- sub.7 ESTRATTO PRG
- sub.8 ATTI DI AFFITTO NEGOZIO SUB.36
- sub.9 ATTI AMMINISTRATIVI PERMESSO DI ABITABILITÀ
- sub.10 SCHEDA SINTETICA CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

MODULARIO F. rig. rend. 486



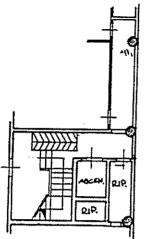
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

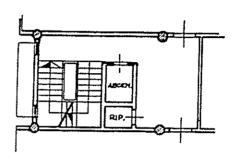
## CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEL LIRE

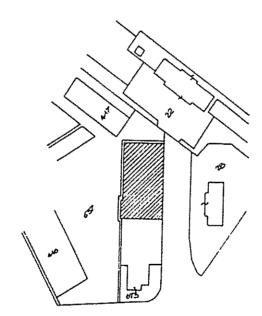
400



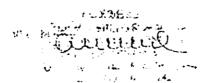
PIANO TERRA VANO COMUNE H . 3.25 AL.



PLANO PRIMO VANO COMUNE H= 3.25 M.L.



COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA SEZ. A -FOGLIO 7 - M.N. 673 PLANIMETRIA 1: 2000



**ORIENTAMENTO** 

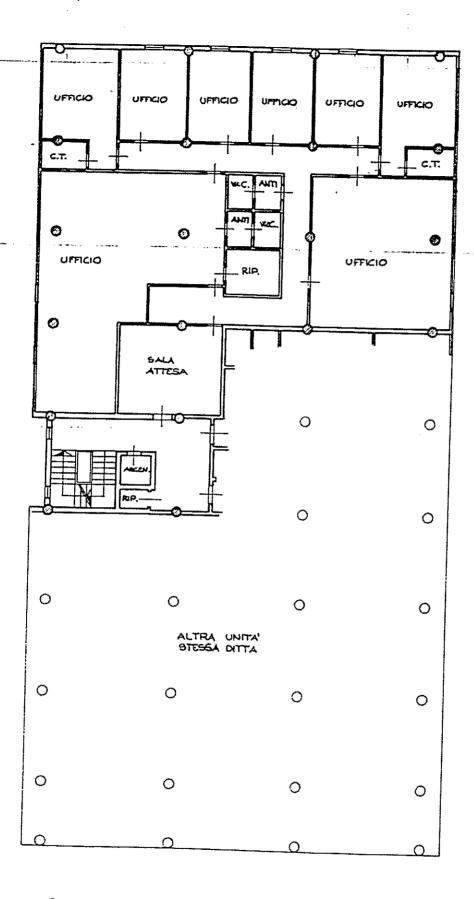


SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione	Compilata dal CEOMETRA  (Titolo, cognome e nome)  CLEMENTI FERRUCCIO
Identificativi catastali	Iscritto all'albo de GEOMETRI
n <i>9</i> 73 sub. 32	della provincia di TREVISO n. 917

RISERVATO	ALL'UFFICIO	

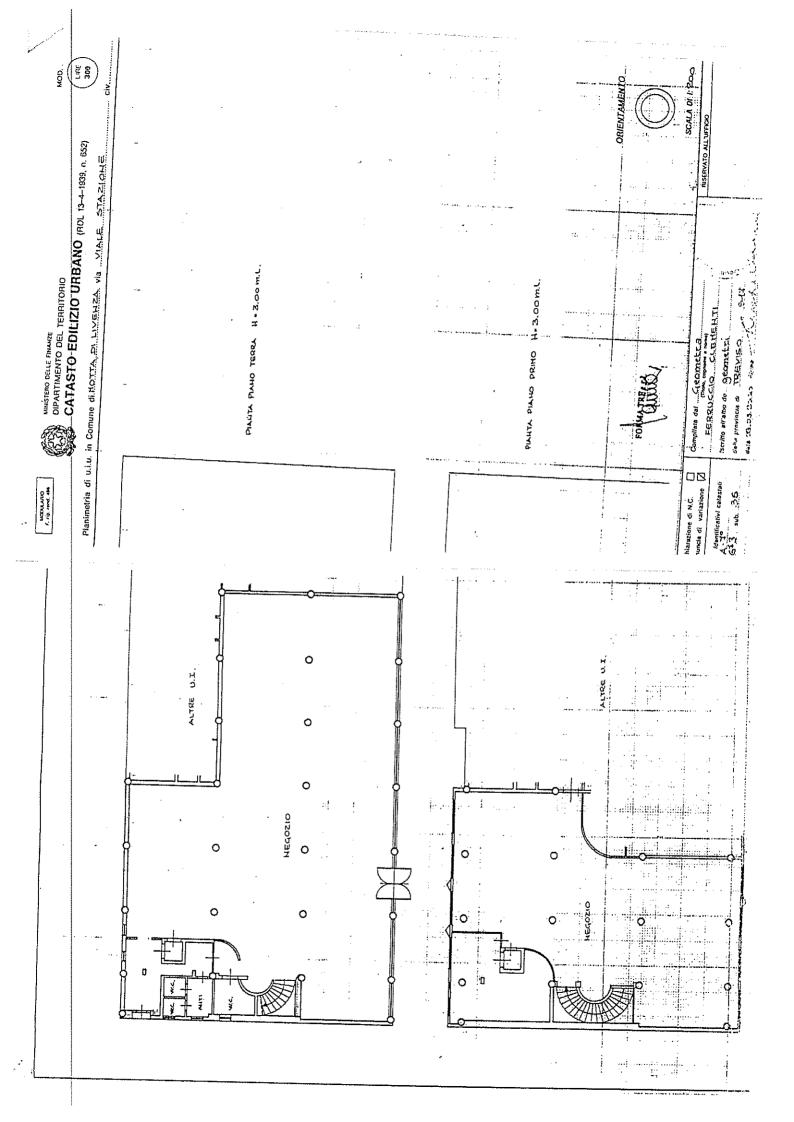
i. . . .

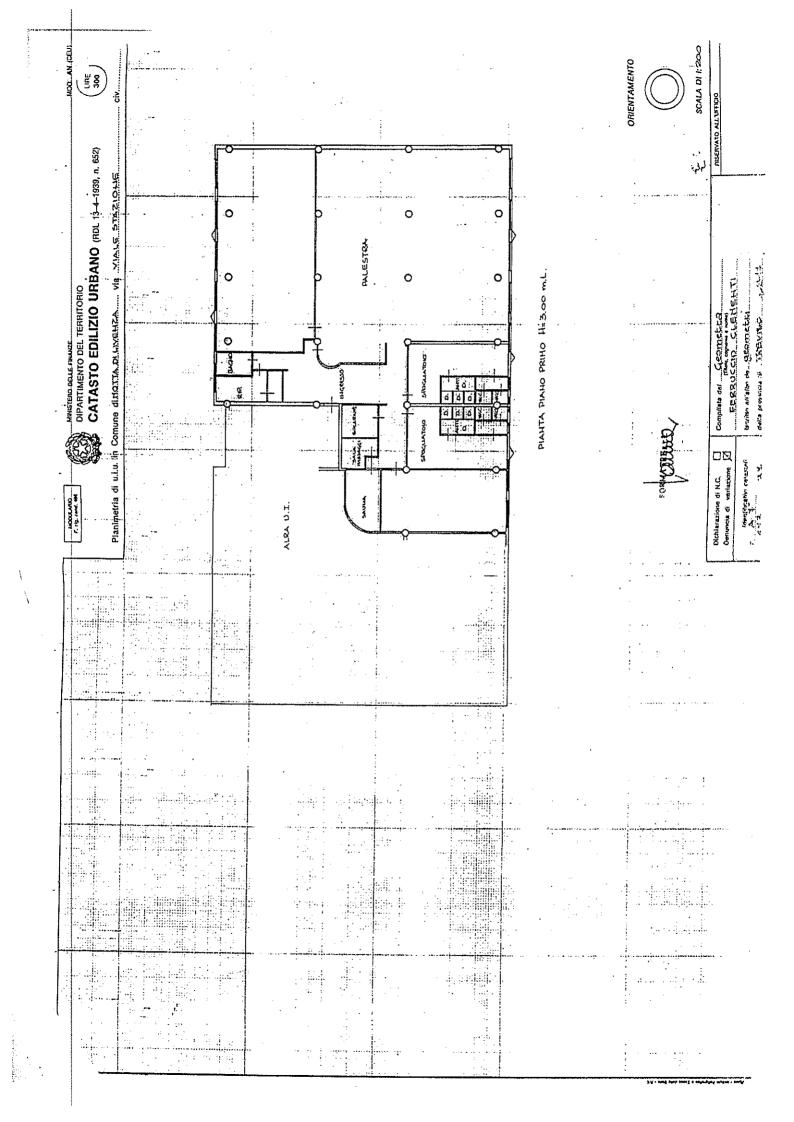


PIANO SECONDO HEML 3.25

Rame - Ithiris Pabpraine a Zoeca dolla Itala - PV

MOD. AN (CEU) SCALA DI 1: 200 ORIENTAMENTO LIRE 400 5 RISERVATO ALL'UFFICIO MINISTERO DELLE FIRMUZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662) PAND PRIMO COSTAC OF MOTO, OR HYGINEA SEZ, A.FOGLIO 7 - M.N. 673 PLANDETRIA 4: 2000 Planimetria di u.l.u. in Comune di.MOTTA, DI. LIVENZA..... viale.... SIZAZIONE. 2.00 CALTHENTI TORRISCO Iscritio all'albo dei ... GEOMETRI. della provincie di .... TREVISO. Compilate del ....GEDMETTRA. F1.5.4 PANO TERRA VANO COMUNE identificativi cetastati Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione F. 673, sub. 0 0 0 Ó 0 0 0 0 O Ó 0 ATT. ALTHA UNITA STESSA DITTA ALTRA UNITA Ğ PIANO SECONDO H+ML 3,25 0 O Ō 0 0 0 0 0 0 O 0 0





# Agenzia del Terriforio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Treviso

Dichiarazione protocollo n.

del

Planimetria di u.i.u.in Comune di Motta Di Livenza

Viale Stazione

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Compilata da: Clementi Ferruccio

Foglio: 7
Particella: 673

Subalterno: 38

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Treviso

N. 917

Scheda n. 1 Scala 1:200

STESSA DITTA O UFFICIO 0 0  $\circ$ 0

DON'N SERVE

PIALLO SECOLO H = 3.25 H.L.

hicken