

Esecuzione immobiliare: R.G.E. N° 105/2013

Nei confronti di:

Promosso da:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

Custode Giudiziario:

Perito Stimatore:

- RELAZIONE PERITALE -

Stima beni immobili siti in Comune di San Biagio di Callalta (TV) di proprietà della Ditta Esecutata

Sommario

1. Premessa	2
2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	2
3. Criteri di formazione dei lotti	2
4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati	2
4.1. Caratteristiche costruttive	4
7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili	5
8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti	6
9. Stato di possesso degli immobili pignorati	6
9.1. Convenzione matrimoniale	6
10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc.	6
11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse	6
12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici	6
12.1. Interventuti nell'esecuzione immobiliare	7
12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	7
13. Provenienza in capo all'esecutato dei beni	7
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni, sanatoria	8
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	8
16. Stima attuale dei beni	8
17. Schema riassuntivo di Perizia	10
18. Riepilogo per bando d'asta	11
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità	12
20. Bozza per decreto di trasferimento	13
21. Allegati	14



1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, Rep. N. 465 Del 02/02/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 27.02.2013 ai nn. 6860/4262 R.G., CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA (parte procedente) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà degli esecutati per l'intera proprietà e precisamente:

Appartamento in Comune di San Biagio di Callalta (TV) sito al 1° piano di un fabbricato condominiale "Residenza Primavera" con annesso garage e magazzino interrato.

In data 03.10.2016 la S.V.Ill.ma, nominava quale Esperto stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Treviso in Via Zenson di Piave 5, che prestava giuramento il 14.11.2016, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il sopralluogo presso l'appartamento pignorato è stato effettuato in data 14.02.2017, in concomitanza col Custode nominato dal Tribunale di Treviso Dott. Andrea Massarotto della Società Aste 33 Srl di Treviso. (cfr. all. A)

2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

L'Esperto stimatore, dopo aver prestato giuramento di rito, ritirato in cancelleria copie dell'atto di pignoramento e del certificato notarile dell'esecuzione immobiliare n° 105/2013 R.G.E., nonché acquisiti l'estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha verificato la completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Dopo i necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili presso il Comune di San Biagio di Callalta (TV), le ispezioni ipocatastrali e la verifica in sito dello stato di fatto, nonché rilevate le caratteristiche, la consistenza e l'uso del compendio immobiliare, l'esistenza in essere di contratti di affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, l'Esperto riferisce sull'esito del proprio lavoro come in appresso.

3. Criteri di formazione dei lotti

Trattandosi di due unità immobiliari, un appartamento sito in un fabbricato condominiale con annesso garage, che beneficiano delle parti comuni, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Tipologia: L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato condominiale denominato "Residenza Primavera" che si sviluppa su tre livelli (piani terra, primo e secondo), oltre al piano interrato in cui si trovano i magazzini. Esso comprende 10 alloggi, distribuiti in quattro blocchi edilizi, legati da un corpo centrale costituito da una scala aperta che attraverso pianerottoli e ballatoi dà accesso ai vari appartamenti. I garage si trovano al piano terra con accesso dei mezzi dallo spazio scoperto retrostante e collegati mediante corridoi al corpo centrale delle scale. Ci sono poi le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e sug. del C.C.. Il fabbricato principale si trova lungo la Via Lepanto civ.9, da cui si accede all'ingresso del vano scale, posto sul lato sud. L'appartamento int. 6 di cui trattasi è costituito da ingresso, salotto, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. Sui lati sud, ovest e est ci sono dei terrazzini con accesso dalla cucina, salotto e camera. Dalla scala centrale si accede al locale magazzino sito al piano interrato, mentre dal piano terra si accede al Garage.



Area esterna: L'area scoperta, che circonda il fabbricato condominiale, è lambita su tre lati est-sud-ovest da strade pubbliche. L'area scoperta a nord, che confina con proprietà privata, costituisce lo spazio di manovra a servizio dei garage.

Proprietà: L'appartamento interno 6, sito in Comune di San Biagio di Callalta (TV) in Via Lepanto civ.9, è di proprietà degli esecutati per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà.

Dati Catastali:

Comune di San Biagio di Callalta (TV): Catasto Fabbricati – Sezione E, Foglio 6 (sei)

- Mapp. n. 372 sub. 2 Via Roma – P.S.I 1 - cat. A/2 - Cl. 1 - Vani 6 - R.C. Euro 449,32;

- Mapp. n. 372 sub. 6 Via Roma – P.T - cat. C/6 - Cl. U – mq 20 - R.C. Euro 61,97;

Si precisa che detti mappali derivano dai mm.un. 180 sub 2 e 180 sub. 6 per variazione identificativi per allineamento mappe del 07.12.2007.

Parti comuni costituite da vano scale e quanto richiamato nel Regolamento di condominio.

L'appartamento, il garage e il magazzino fanno parte di un fabbricato costituito da quattro corpi di fabbrica a tre piani, oltre al piano interrato, che costituisce il "Condominio Primavera". Pertanto le spese comuni sono divise in base alle tabelle millesimali annesse al Regolamento Condominiale vigente.

Confini: L'immobile confina in senso N.E.S.O.,

- l'appartamento con corridoio comune e prospetto su scoperto comune da più lati;
- il ripostiglio/magazzino confina con terrapieno, corridoio comune e proprietà di terzi;
- il garage confina con scoperto comune, proprietà di terzi da due lati.
- quanto all'Area scoperta su cui sorge il fabbricato principale con n. 561, 568, e vie pubbliche, salvo altri più precisi confini.

Descrizione Lotto:

Trattasi di un appartamento al primo piano del blocco posto a sud-ovest di un fabbricato condominiale "Residenza Primavera" costituito da quattro corpi di fabbrica a tre livelli, in cui si trovano 10 alloggi, oltre ai garage posti al piano terra, i magazzini posti al piano interrato e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e sug. del C.C.

Il condominio si trova in zona centrale del capoluogo con l'affaccio su Via Lepanto al civico 9, mentre ad est e ovest corrono le vie Sebastiano Venier e Giuseppe Garibaldi. I locali dell'appartamento, dell'altezza utile di 2,60 m, sono costituiti da ingresso, salotto, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. Sui lati sud, ovest e est ci sono dei terrazzini con accesso dalla cucina, salotto e camera.

La superficie scoperta risulta in gran parte piantumata e tenuta a prato giardino. Una recinzione formata da una zoccolatura in cemento e soprastanti pannelli di Orsogril recintano i tre lati sud, est e ovest. Il lato nord è perimetrato da zoccolatura e rete metallica.

La superficie convenzionale complessiva dell'appartamento 118,80 mq, così di seguito computata:

Destinazione.	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Appartamento		95,70	1,00	95,70
Garage		21,41	0,50	10,70
Terrazzini		14,16	0,25	3,54
Superficie coperta comune su appartam.	500		0,10/10	5,00
Superficie scoperta comune su appartam.	1288		0,03/10	3,86
TOTALE SUPERFICI	1.788,00	131,27		118,80



Appartamento	
Altezza utile interna	2,60 m
Garage	
Altezza utile interna	2,60 m
Magazzino	
Altezza utile interna	2,20 m
Superficie Lorda complessiva:	131,27 mq
Superficie Convenzionale complessiva:	118,80 mq
Oltre alle parti comuni	

(cfr. all. 1.0)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da muratura in bimattoni di laterizio e da pilastri di cemento armato annegati nelle murature stesse. La parte inferrata del fabbricato è costruita con murature in cemento armato.

Solai: I solai di piano sono del tipo bausta in latero-cemento.

Copertura: Il tetto è piano con ampie cornici di cemento a faccia vista e manto di guaina impermeabile. Grondaie, pluviali e scossaline sono in lamiera zincata colorata testa di moro.

Manto di copertura: Il manto di copertura è costituito dalle guaine impermeabili.

Pareti esterne: Le pareti esterne in muratura di bimattoni, prive di isolamento, sono intonacate a civile, ed hanno una finitura con tinta ai silicati.

Pavimentazioni interne: I pavimenti dei locali sono in piastrelle greificate colorate quadrate 30x30 con innesti a losanga di colore cuoio, mentre quelle del pavimento del Wc sono pure in piastrelle greificate colore chiaro tortora. I pavimenti delle due camere e del disimpegno sono di legno parquet tinta rovere a spina pesce. I rivestimenti in maiolica sono presenti in una parete della cucina e in quelle del bagno. Davanzali e soglie sono in marmo tipo botticino con nasello esterno. I battiscopa sono di legno. I terrazzini hanno pavimento di piastrelle greificate colore biscotto con bordo in marmo e parapetti in pannelli di Orsogrif.

Pareti interne: I divisori sono formati da pareti di forate da 10-12 cm, intonacate a civile.

Infissi esterni: I serramenti esterni sono di legno con vernice trasparente e dotati di vetro-camera del tipo monoblocco con tapparella. Tutti i fori esterni sono dotati di tapparelle in plastica colore marrone.

Infissi interni: Le porte sono del tipo tamburato e impiallacciate colore noce. Il portoncino d'ingresso è pure di legno tamburato e impiallacciato noce senza congegni di sicurezza.

Scale: La scala interna principale, che dà accesso ai vari piani, è costituita da gradini e pianerottoli in piastrelle di clinker colorate con parapetto in ferro a disegno semplice.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico di luce e forza motrice 220 V è posto sottotraccia con frutti esterni a incasso.

Impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni sottotraccia per la Cucina e Bagno.

Impianto termico: L'impianto termico è costituito da tubazioni sottotraccia e radiatori di acciaio addossati alle pareti. La produzione di calore è costituita da una caldaia autonoma alimentata a gas posta nel locale cucina.

Altri impianti: Esiste la linea telefonica, della TV, di adduzione dell'acquedotto e del gas. Gli scarichi della fognatura sono allacciati all'impianto vasche Imhoff con svuotamento periodico.

Locali dell'appartamento: sono costituiti da ingresso, salotto, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. Sui lati sud, ovest e est ci sono i terrazzini con accesso dalla cucina, salotto e camera.



Condizioni generali delle unità immobiliari: L'appartamento che si trova al primo piano del blocco posto a sud-ovest di un fabbricato condominiale costituito da quattro corpi di fabbrica a tre livelli, è stato costruito negli anni 1982/84.

Le condizioni attuali dell'appartamento, sono buone, anche se sono evidenti tracce di umidità sui muri perimetrali e nel bagno derivanti soprattutto dai ponti termici della struttura e dalla mancata aerazione dei locali. Manca una manutenzione dei serramenti esterni che presentano ampie zone prive di vernice di protezione del legno. Le condizioni dell'intero condominio appaiono buone così come sono anche le aree esterne in parte a giardino.

Il garage, dotato di basculante in lamiera zincata colorata, è accessibile dallo spazio di manovra che si trova nella zona a nord con passo carraio dalla via pubblica laterale est.

Tutti gli impianti risentono del degrado d'uso e dell'epoca di costruzione e pertanto sarà necessario verificare e accertare la loro rispondenza alle norme tecniche vigenti.

Altro: L'area scoperta risulta completamente recintata, su tre lati con recinzione a pannelli di Orsogril e sul quarto lato con rete metallica. L'accesso pedonale si trova sul lato sud, e un marciapiede pavimentato con piastrelle, adeguatamente bordato di verde e illuminato, lo collega al corpo della scala centrale.

Le aree scoperte presentano uno stato manutentivo buono con zone a giardino piantumato e bordure di verde.

5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Dalle verifiche effettuate si può attestare che la descrizione del bene, così come è stata indicata nell'atto di pignoramento individua in modo univoco l'immobile così come viene descritto anche nei registri catastali, tranne per il numero del mappale 180 che è stato sostituito per allineamento catastale nel 2007 col n. 372.

6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili

Il Comune di San Biagio di Callalta (TV) è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato e la Tavola n. 4 "Carta delle Trasformabilità" comprende il fabbricato principale tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Il P.I. (Piano degli Interventi) nella Tav. 2/F scala 1:2000, classifica la zona in cui si trova il fabbricato principale e quindi le unità immobiliari oggetto di perizia, quale zona territoriale omogenea C.I/LC: "Centri Residenziali di Espansione Convenzionati" soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche Operative (NTO).
(cfr. all. 2.0 - 2.1 - 2.2)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

Il fabbricato, in cui si trova l'appartamento degli esecutati, è stato costruito nel 1982/84 a seguito di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Biagio di Callalta (TV) n. 56 del 07.05.1982 e successivamente rinnovata con C.E. n. 129 del 29.05.1985. Con una variante n. 152 del 12.12.1987 è stata modificata una porzione di parete che divide la cucina dal soggiorno. In data 20.03.1984 il Comune di San Biagio di Callalta rilasciava il permesso di abitabilità.

L'ispezione ha accertato che, rispetto al progetto originario e varianti successive, lo stato attuale dell'appartamento corrisponde a quanto regolarmente autorizzato.

Non si è riscontrata traccia nelle pratiche comunali di alcuna autorizzazione per lavori di ristrutturazioni o interventi di manutenzione straordinaria, ovvero di procedimenti in sanatoria in corso.



Circa l'attestato di certificazione energetica, si registra che il fabbricato, essendo stato realizzato in epoca antecedente il 08.10.2005, non è provvisto di alcuna certificazione energetica. Per cui, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e di isolamento si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica superiori allo standard attuale, appartenendo alle classi scadenti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

In base agli accertamenti in sito, all'esame della documentazione agli atti, alle ispezioni effettuate presso il Comune di San Biagio di Callalta (TV) ed il Catasto, il sottoscritto Esperto stimatore ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare pignorata. (cfr. art. 3.0 -3.1- 3.2 - 3.3)

8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti

Dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi si è ritenuto di non dover distinguere i beni degli esecutati in più Lotti, in quanto l'insieme costituisce un'unica unità di civile abitazione, comprendente le parti comuni.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Gli accertamenti effettuati registrano che l'appartamento di cui trattasi a uso civile abitazione, attualmente risulta occupato dalla moglie esecutata e due figlioli, mentre il padre esecutato vive altrove.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, effettuata in data 20.02.2017 ha registrato l'inesistenza di contratti di locazione in essere.

9.1. Convenzione matrimoniale

Non si è riscontata alcuna convenzione matrimoniale registrata, tra gli esecutati.

10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc..

A carico dell'appartamento di cui trattasi non esistono vincoli e servitù di sorta se non quelli derivanti dall'uso delle parti comuni per la quota di 111,580/1000 del Regolamento Condominiale allegato all'atto del 28.03.1984 Rep.n.3488 del notaio F.C. Baravelli di Treviso, ivi trascritto in data 20.04.1984 ai nn. 9743/8101 e di quanto convenuto all'art. 2 dell'atto in data 28.03.1984 Rep. 3489 del Notaio F.C. Baravelli di Treviso, ivi trascritto il 13.04.1984 ai nn. 9100/7579.

11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse

Gli accertamenti effettuati presso l'amministratore del Condominio "Residenza Primavera" Immobiliare Exedra s.a.s. di San Biagio di Callalta (TV) hanno messo in luce che non vi sono inadempienze di spese condominiali. Il condominio è dotato di Regolamento condominiale e di tabelle millesimali di proprietà con le quali vengono ripartite le spese del condominio.

12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici

La descrizione catastale dell'immobile, così come risulta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Treviso, è la seguente:

Catasto Terreni: Comune di San Biagio di Callalta - Foglio 38

Particella n. 372 - Ente Urbano di Ha 0.17.88

Catasto Fabbricati: Comune di San Biagio di Callalta - Sezione E - Foglio 6

Comune di San Biagio di Callalta (TV): Catasto Fabbricati - Sezione E, Foglio 6 (sei)

- Mapp. n. 372 sub. 2 Via Roma - p.ln/1 - cat. A/2 - Cl. 1 - Vani 6 - R.C. Euro 449,32;

- Mapp. n. 372 sub. 6 Via Roma - p.T - cat. C/6 - Cl. U - mq 20 - R.C. Euro 61,97;



(cfr. all. 4.0-5.0-5.1- 5.2)

Relativamente alle formalità di iscrizione:

IPOTECHE

- *Ipoteca volontaria* iscritta Treviso (TV) in data 27.06.2006 ai n.ri 32079/8116, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Paolo Talice (TV) in data 22.06.2006, di Rep. n. 64019 a favore di "BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI) per la somma complessiva di € 255.000,00 a garanzia di un finanziamento di € 170.000, in linea capitale, a carico degli esecutati per la quota indivisa pari ad ½ ciascuno della proprietà.

Relativamente alle formalità di trascrizione:

PIGNORAMENTO Immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso, in data 02.02.2013 n. 465, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data 27.02.2013 ai nn. 6860/4262, a favore di banca della "CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO" con sede in Padova, contro gli esecutati per la quota indivisa pari ad ½ ciascuno della proprietà.

A) Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati: Comune di San Biagio di Callalta, Sez. E - Foglio 6

- Mapp. n. 180 sub. 2 Via Roma – p.In/1 - cat. A/2 - Cl. 1 - Vani 6 - R.C. Euro 449,32;

- Mapp. n. 180 sub. 6 Via Roma – p.T - cat. C/6 - Cl. U – mq 20 - R.C. Euro 61,97;

Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Catasto Terreni: Comune di San Biagio di Callalta – Foglio 38

- mapp. n. 372 – Ente urbano – Ha 0.12.08 (area su cui insiste l'intero fabbricato)

Catasto Fabbricati: Comune di San Biagio di Callalta - Sezione E, Foglio 6 (sei)

- Mapp. n. 372 sub. 2 Via Roma – P.SI I - cat. A/2 - Cl. 1 - Vani 6 - R.C. Euro 449,32;

- Mapp. n. 372 sub. 6 Via Roma – P.T - cat. C/6 - Cl. U – mq 20 - R.C. Euro 61,97;

12.1 Interventi nell'esecuzione immobiliare

Presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso non risultano depositati ricorsi per intervento.

12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

A seguito delle verifiche si precisa che per i beni di cui trattasi, esiste la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio, così come risulta dalla documentazione notarile agli atti.

13. Provenienza in capo all'esecutato dei beni

L'appartamento è pervenuto in capo agli esecutati in forza dell'atto pubblico di compravendita Rep. n°64018/17623 del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV) in data 22.06.2006, registrato a Treviso (TV) il 26.06.2006 al n. 9071 serie II, trascritto a Treviso il 27.06.2006 ai n.ri32078/18798, per la quota indivisa pari ad ½ ciascuno della proprietà.

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento al contratto di acquisto allegato.

(cfr. all. 6.0)



14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni e rimborso spese condominiali.

La cancellazione delle formalità comporterà i seguenti costi presunti:

Oneri per cancellazione ipoteche e pignoramento	€. 1.500,00
Totale spese presunte	€. 1.500,00

15. Assoggettamento ad IVA della vendita.

La vendita non è soggetta ad IVA, in quanto trattasi di beni posseduti dall'esecutato a titolo personale.

16. Stima attuale dei beni

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata effettuata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

L'Esperto, non avendo trovato elementi di riscontro ufficiali, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compra-vendita di beni con analoghe caratteristiche nel Comune di San Biagio di Callalta (TV), ha elaborato la stima dell'appartamento sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza e dello stato manutentivo dell'appartamento, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale uso.

Si è ritenuto, altresì, di applicare parametri di decremento nella valutazione dell'unità immobiliare in relazione alla sua vetustà, alla vendita forzata del bene.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto unico : Appartamento su fabbricato condominiale, dotato di garage, magazzino e di parti comuni di cui all'art. 1117 C.C..

Superficie convenzionale:	118,80 mq
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.300 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 25%
Valore:	$118,80 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 154.440,00 \text{ €}$
Detrazione per coefficiente di vetustà:	$154.440,00 \text{ €} \times 0,75 = 115.830 \text{ €}$
In ragione della vendita forzata del bene si considera un abbattimento del 25%:	$115.830,00 \text{ €} \times 0,75 = 86.872,50 \text{ €}$
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	$86.882,50 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 85.382,50 \text{ €}$
Valore finale di stima arrotondato a €.	85.000,00



IDENTIFICATIVO	Superficie Convenzio nale [mq]	Valore Unitario [€/mq]	VALORE COMPLESSIVO [€]	Valore decrementi e arrotondamenti [€]	QUOTA LOTTO %	VALORE LOTTO [€]
UNITA' 01	118,80	1.300,00	154.400,00	69.400,00	piena proprietà	85.000,00
LOTTO UNICO						85.000,00

Valore di stima del lotto (Lotto unico) pari a 85.000,00 euro

(diconsi euro ottantacinquemila/00).

La valutazione dell'immobile, così com'è stata definita, risente dell'attuale momento di crisi del settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari segnare una flessione causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni del mercato immobiliare della zona, nonché per la vendita forzata dell'immobile.

Si precisa, altresì, che sarà onere di parte offerente verificare preventivamente a propria cura il bene sotto ogni profilo.



17. Schema riassuntivo di Perizia

Lotto Unico

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 105/2013

Promossa da: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA
 Nei confronti di: [REDACTED]

G.E.: DOTT. SSA ALESSANDRA BURRA
 Custode Giudiziario: SOCIETA' ASTE 33 SRL
 Esperto Stimatore: ARCH. MODESTO TONON

Recapito: TREVISO
 Recapito: TREVISO

LOTTO UNICO
 Prezzo base d'asta: 85.000,00 €
 Comune di: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
 Provincia: TV
 Indirizzo: Via Lepanto civ. 9

Zona: Centrale

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	INTERA				
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale			Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale
			Separazione dei beni				X

Immobile:

Appartamento	X
Villetta di civile abitazione	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

pertinenze:

Aree scoperte comuni	X
Annesso rustico	
Garage	X
Servitù	
Magazzino	X
Parti comuni	X

Dati catastali : Catasto Fabbricati
 Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat. Clas.	Superficie mq.	Rendita Cat. Euro
E	6	372	2	6	A/2 - 1	-	449,32
E	6	372	6		C/6	Mq 20-	61,97

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale	118,80 MQ						
Superfici delle pertinenze	AREA SCOPERTA 958,00 MQ						
Anno di costruzione	Anno 1982/84						
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente		Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono		Sufficiente	X	Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico		Autonomo	X Centralizzato
Destinazione urbanistica	Residen.le	X Agricola					
Stato dell'immobile	Libero	Locato		Altro	occupato dalla famiglia degli esecutari		
Legge 47/85 e s.m.i.	Nessuno						
Vendite successive al pignoramento	Nessuna						
Altri dati							



18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento, dotato di garage, magazzino e di parti comuni, posto al primo piano di un fabbricato condominiale, di dieci appartamenti sito in Comune di San Biagio di Callalta (TV). L'appartamento è costituito da ingresso, salotto, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. Sui lati sud, ovest e est ci sono i terrazzini con accesso dalla cucina, salotto e camera.

Parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di San Biagio di Callalta - Sezione E, Foglio 6 (sei)

- Mapp. n. 372 sub. 2 Via Roma - P.S1 I - cat. A/2 - Cl. 1 - Vani 6 - R.C. Euro 449,32;

- Mapp. n. 372 sub. 6 Via Roma - P.T - cat. C/6 - Cl. U - mq 20 - R.C. Euro 61,97;

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Destinazione urbanistica: Zona centrale per insediamenti residenziali e commerciali di quartiere.

Confini: L'immobile confina in senso N.E.S.O.,

- l'appartamento con corridoio comune e prospetto su scoperto comune da più lati;
- il ripostiglio/magazzino confina con terrapieno, corridoio comune e proprietà di terzi;
- il garage confina con scoperto comune, proprietà di terzi da due lati.
- quanto all'Area scoperta su cui sorge il fabbricato principale con n. 561, 568, e vie pubbliche, salvo altri più precisi confini.

Appartamento attualmente risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00.



19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 105/2013 R.G.			
Custode Giudiziario	SOCIETA' ASTE 33 SRL		recapito
			TREVISO
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	85.000,00 euro
Comune di:	Prov.	Indirizzo:	Zona:
SAN BIAGIO DI CALLALTA	TV	Via Lepanto civ. 9	CENTRALE
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'		quota
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO DOTATO DI GARAGE		INTERA
pertinenze:	AREA SCOPERTA		Sup.cie commerciale mq
	PARTI COMUNI ART. 1117 C.C.		118,80
Stato conservativo:	BUONO		superficie mq
Descrizione sintetica:	Appartamento di 6 vani della superficie commerciale di 118,80 mq e parti comuni.		
Vendita soggetta Iva	NON SOGGETTA		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In zona centrale in Comune di San Biagio di Callalta (TV): Piena proprietà di un appartamento dotato di garage e magazzino, sito al 1° piano, oltre alle parti comuni, della superficie commerciale di 118,80 mq.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00



20. Bezza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____ n. _____
Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____

(PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

LOTTO UNICO :

(tipo di immobile) Appartamento, dotato di garage e magazzino, sito in Comune di San Biagio di Callalta (TV), posto al 1° piano di un fabbricato condominiale, oltre alle parti comuni della superficie commerciale di 118,80 mq.

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Appartamento attualmente occupato dalla famiglia degli esecutati.

Vendita non soggetta a I.V.A.

L'immobile sopra indicato, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Treviso:

Catasto Fabbricati: Comune di San Biagio di Callalta - Sezione E, Foglio 6 (sei)

- Mapp. n. 372 sub. 2 Via Roma - P.SI 1 - cat. A/2 - Cl. 1 - Vani 6 - R.C. Euro 449,32;

- Mapp. n. 372 sub. 6 Via Roma - P.T - cat. C/6 - Cl. U - mq 20 - R.C. Euro 61,97;

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Confini: L'immobile confina in senso N.E.S.O.,

- l'appartamento con corridoio comune e prospetto su scoperto comune da più lati;
- il magazzino confina con terrapieno, corridoio comune e proprietà di terzi;
- il garage confina con scoperto comune, proprietà di terzi da due lati.
- quanto all'Area scoperta su cui sorge il fabbricato principale con n. 561, 568, e vie pubbliche, salvo altri più precisi confini.

di proprietà degli esecutati, in forza dell'atto pubblico di compravendita Rep. n°64018/17623 del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV) in data 22.06.2006, per la quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno della proprietà.

Lotto unico.



21. Allegati :

A) - Verbale d'incarico

- 1.0 - Viste satellitari fabbricato in San Biagio di Callalta (TV);
- 2.0 - Estratti PAT e PRG;
- 2.1 - Estratti P.I.;
- 2.2 - Estratto Norme Tecniche Operative;
- 3.0 - Concessioni edilizia n. 56/82 ;
- 3.1 - Concessioni edilizia n. 129/85 ;
- 3.2 - Concessioni edilizia n. 152/86 ;
- 3.3 - Abitabilità;
- 4.0 - Estratto mappa - Pianta Appartamento, Magazzino e Garage;
- 5.0 - Tabelle millesimali della proprietà
- 5.1 - Planimetrie catastali degli immobili;
- 5.2 - Visure catastali;
- 6.0 - Copia atto di compravendita;
- 7.0 - Visura ipotecaria - Acquisto;
- 7.1 - Ipoteca volontaria;
- 7.2 - Ipoteca giudiziaria;

B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili;

C) - N. 1 Copia cartacea della Relazione di Perizia;

D) - N. 1 CD-Rom, comprendente Documentazione fotografica, Allegati in formato Pdf e Relazione in formato doc.

L'Esperto stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.14 pagine dattiloscritte e di n.20 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in quanto esposto nella su estesa Relazione di Stima, qualora l'Autorità giudiziaria lo ritenga opportuno.

Precisa sin d'ora, nel caso venga richiesta dal Signor Giudice di redigere l' APE (Attestazione di Prestazione Energetica), di nominare quale ausiliario del sottoscritto il P.L. Moreno Marcuz con Studio in Treviso Via delle Absidi, 14 (posta certificata:moreno.marcuz@pec.eppi.it).

La bozza della presente Relazione, è stata inviata all' Avv. Silvia Dantini di Treviso (TV), alla Società Aste 33 Srl di Treviso (TV), e agli esecutari, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni per far pervenire eventuali note di chiarimenti, nel qual caso l'Esperto riferirà entro i termini dell'udienza fissata.

Treviso, 07 Febbraio 2017

L'Esperto stimatore

Dott. Arch. Modesto Tonon

ORDINE	MODESTO
<i>degli</i>	TONON
ARCHITETTI	n° 270
PIANIFICATORI	
PUBBLICISTI	
CONSULENTI	
colla provincia di	sezione A
TREVISO	sezione A

ARCHITETTO

