

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 897/2011

promosso da:

~~_____~~
con Avv. ~~_____~~

creditore

contro:

ESECUTATO - UNICO -

(non costituito)

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

- DUE LOTTI -

Esperto Stimatore:

Arch. Luca LORENZON

*** **

INDICE

- Premesse	pag 03
01 - Formazione di lotti - DUE LOTTI -	pag 04

- LOTTO A -

02/A - Ubicazione e accessibilità dei beni	pag 05
03/A - Identificazione catastale dei beni	pag 05
04/A - Confini	pag 07

R.G.E. 897/2011 **ARCHITETTO LUCA LORENZON**
Piazza Sant'Andrea n. 31/III Treviso - Tel. +39 0422 446394 Cell. +39 348 2420426
luca.lorenzon2@archiworld.it - architetto.lorenzon2@gmail.com



05/A - Servitù attive e passive	pag 07
06/A - Ditta intestataria e titolo di provenienza	pag 07
07/A - Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	pag 08
08/A - Descrizione dei beni pignorati e superficie calpestabile	pag 09
09/A - Destinazione urbanistica	pag 15
10/A - Conformità edilizia dei beni	pag 15
11/A - Disponibilità dell'immobile	pag 16
12/A - Divisibilità dei beni	pag 17
13/A - Stima del più probabile valore di mercato	pag 17
14/A - Stima del valore di vendita forzata	pag 19
15/A - Attestato di Certificazione Energetica	pag 19

- LOTTO B -

02/B - Ubicazione e accessibilità del bene	pag 20
03/B - Identificazione catastale del bene	pag 20
04/B - Confini	pag 21
05/B - Servitù attive e passive	pag 21
06/B - Ditta intestataria e titolo di provenienza	pag 22
07/B - Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	pag 22
08/B - Descrizione del bene pignorato e superficie calpestabile	pag 24
09/B - Destinazione urbanistica	pag 26
10/B - Conformità edilizia del bene	pag 27
11/B - Disponibilità dell'immobile	pag 27
12/B - Divisibilità del bene	pag 28
13/B - Vincoli gravanti sul bene	pag 28

R.G.E. 897/2011

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 548194 Cell. +39 348 712643

luca.lorenzoni@archiworld.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 2/34



14/B - Stima del più probabile valore di mercato pag 29

15/B - Stima del valore di vendita forzata pag 31

16/B - Attestato di Certificazione Energetica pag 31

17 - Allegati pag 32

**** * * * * *

- PREMESSE -

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca BURRA in data 23 novembre 2016, per la stima dei beni immobiliari, il sottoscritto Architetto Luca LORENZON, avente codice fiscale LRN LCU 66C26 L407B, iscritto al n.1223 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, nonché all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n.631, con studio professionale in Treviso, Piazza Sant'Andrea n.6, ha provveduto a redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173 - bis disp. att. c.p.c.,.

Precisazioni:

L'identificazione della parte eseguita è allegata alla presente perizia di stima nella scheda denominata soggetti coinvolti. (allegato 01)

Il giorno 09 gennaio 2017, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato presso la Cancelleria del suintestato Tribunale la copia dell'atto di pignoramento immobiliare relativo all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 897/2011 e la copia della relazione ventennale, (allegato 02) redatta in data 27 marzo 2012 dal

R.G.E. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 318304 Cell. +39 348 742040
luca.lorenzoni@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 3/34



Dott.ssa Marcellina Palladino, Notaio in Treviso (TV), relativa al procedimento emarginato.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Esperto Stimatore, prende atto dei contenuti dell'incarico affidatogli e della documentazione allegata alla procedura per procedere a stilare la presente perizia di stima.

**** *
**** *
**** *
**** *

01 - FORMAZIONE DI LOTTI

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare costituiscono DUE LOTTI, (Lotto A e Lotto B) ognuno dei quali nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ed in particolare:

▪ **Lotto A:**

Abitazione costituita da piano terra e primo, cantina al piano interrato e locale garage al piano terra, con scoperto di pertinenza in Via Galileo Galilei n. 19, frazione di Badoere in Comune di Morgano (TV), individuati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

- Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 1, area scoperta di 293 mq (b.c.n.c.);
- Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 2, Piano S1 - T - 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 621,04;
- Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 3, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 45,55.

▪ **Lotto B:**

R.G.E. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 514040
luca.lorenzoni@arch.worldepec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 4/34



Porzione immobiliare costituita da garage con annesso magazzino al piano interrato facente parte del condominio denominato "Ai Portici" sito in Via Fratelli Pinarello n. 1 a Loria (TV), individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

- Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480, Sub 12, Piano I, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 26 mq, Rendita Catastale 73,85.

**** *
**** *
**** *
**** *

- LOTTO A -

02/A - UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE.

I beni oggetto della presente perizia e individuati come "Lotto A", consistono in un'abitazione costituita da piano terra e primo, cantina al piano interrato (Sub 2, locale garage al piano terra (Sub 3) e scoperto di pertinenza (Sub 1).

I beni sono ubicati in Via Galileo Galilei n. 19, frazione di Badoere nel Comune di Morgano (TV).

L'accesso alle unità immobiliari avviene unicamente da Via Galileo Galilei, più precisamente dal lato ovest del lotto, tramite un ingresso pedonale e un ingresso carraio. (allegato 03)

**** *
**** *
**** *
**** *

03/A - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.

In data 02 marzo 2017 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato le visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso ed ha richiesto l'estratto di mappa (allegato 04), la visura catastale (allegato 05), l'elenco dei subalterni (allegato 06) e le planimetrie catastali (allegato 07), tutti dati necessari per

R.G.E. 897/2011

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza San' Andrea n. 6 - 31100 Treviso - Tel. 0422 348394 Cell. 339 348 7430726

luca.lorenzoni2@architworldpa.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 5/34




l'identificazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Dall'esame della documentazione estratta risulta che i beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 1, area scoperta di 293 mq (b.c.n.c.);
- Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 2, Piano S1 – T – 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 621,04;
- Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 3, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 45,55.

Ai fini catastali si precisa che l'area in cui insistono i beni sopra riportati sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Morgano, al Foglio 11°, del mappale 852 di ha 0.03.72 e fanno riferimento alle planimetrie catastali contenute nella denuncia di variazione presentata al Catasto dei Fabbricati di Treviso in data 11 luglio 1997 n. 1.681.

A seguito del sopralluogo del 28 marzo 2017, anche alla presenza del custode  per Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, lo scrivente Esperto Stimatore ha svolto un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima, raffrontandoli con la documentazione reperita in data 02 marzo 2017 presso l'Ufficio del Territorio di Treviso: estratto di mappa (allegato 04) e planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 07).

All'uopo lo scrivente dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali in quanto le medesime risultano



conformi allo stato dei luoghi.

**** *
**** *
**** *
**** *

04/A - CONFINI

I confini del lotto di terra nella quale sono edificate le unità immobiliari oggetto della presente (Lotto A) sono: lato Nord con mappale 853 (altra proprietà), lato Est con mappale 979 (altra proprietà), lato Sud con mappale 851 (stessa proprietà) e lato Ovest con mappale 690 (Via Galileo Galilei).

**** *
**** *
**** *
**** *




05/A – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Per i beni immobili di cui al LOTTO A non sono state riscontrate servitù attive e passive.

**** *
**** *
**** *
**** *

06/A - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

In data 22 febbraio 2016 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato la richiesta presso lo Studio del Dottor Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV), procurando copia dell'atto di donazione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (Lotto A).

Da tale atto si evince che l'Esecutato, con atto di donazione stipulato in data 09 ottobre 2006, Repertorio n. 72285, Raccolta n. 39507 del Dottor Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV), registrato presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 25 ottobre 2006 al n. 14901 Serie 1T, trascritto il 26 ottobre 2006 n. 53441 Registro Generale e n. 30488 del Registro Particolare, riceveva in donazione per la quota della piena proprietà dal Signor  nato  avente codice fiscale  beni oggetto della presente



Esecuzione Immobiliare, tale atto si unisce alla presente perizia. (allegato 08)

**** *
**** *
**** *
**** *

07/A - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Da un'ispezione ordinaria effettuata in data 02 marzo 2017, a carico dell'Esecutato, è emerso che successivamente alla data del 28 marzo 2013, giorno in cui è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Treviso la certificazione notarile relativa agli immobili di cui al procedimento in oggetto, non risultano ulteriori formalità contro il soggetto pignorato.

Dalla documentazione ipotecaria agli atti e dall'ispezione ordinaria effettuata dallo scrivente, presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso), emerge che alla data del 02 marzo 2017 esistono a carico dell'Esecutato, per le unità immobiliari di cui giusta identificazione catastale come segue: Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Subalterni 1, 2 e 3, le seguenti formalità contro: (allegato 09)

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione contro del 30 novembre 2010 – Registro Particolare 26104 Registro Generale 40243.

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 28 settembre 2011, Repertorio n. 4349, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) a favore della



[redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] per la somma di € 288.601,02 riguardante i seguenti beni:

- per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Morgano (TV), frazione di Badoere in Via Galileo Galilei n.19, individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 2 (A/2 – abitazione), Sub 3 (C/6 - autorimessa) e Sub 1 (b.c.n.c. area scoperta comune ai Sub 2 e 3).

ISCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 05 novembre 2010 – Registro Particolare 8897 Registro Generale 39626.

Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montebelluna (TV) in data 03 novembre 2010, Repertorio n. 3956, capitale di € 350.000,00 a favore della [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] partita Iva [redacted] riguardante i seguenti beni:

- per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Morgano (TV), frazione di Badoere in Via Galileo Galilei n.19, individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 2 (A/2 – abitazione), Sub 3 (C/6 - autorimessa) e Sub 1 (b.c.n.c. area scoperta comune ai Sub 2 e 3).

**** * * * * *

08/A - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO E

SUPERFICIE CALPESTABILE.

R.G.E. 897/2011 ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant. Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 - Cell. +39 348 7130420
luca.lorenzoni2@archivordpce.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 9/34



Lo scrivente Esperto Stimatore, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor Giudice, fissava sopralluogo per il giorno 28 marzo 2017 ad ore 16,00 circa.

In sede di sopralluogo, nel luogo, giorno e ora concordati, lo scrivente, alla presenza del custode ~~_____~~ per Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso e dell'Esecutato, effettuava un'attenta ricognizione del bene immobiliare oggetto di stima eseguendo nel contempo il rilievo planimetrico (allegato 10) e il rilievo fotografico. (allegato 11)

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni immobiliari oggetto di perizia (Lotto A) sono situati nel Comune di Morgano (TV), frazione di Badoere in Galileo Galilei n. 19 e distano circa 2,70 km dal centro del Comune di Morgano (TV) e circa 15,80 km dal centro della Città di Treviso.

La zona dove è ubicato l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale ed è a ridosso della Strada Provinciale 17 che collega il Paese di Badoere (TV) con il Paese di Quinto di Treviso (TV).

La tipologia edilizia è del tipo bifamiliare, tipica edificazione del tessuto urbano Veneto nel periodo degli anni '90

I beni si identificano in:

- area scoperta di pertinenza esclusiva di 428,00 mq (mappale 852 - sub 1);
- unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale (mappale 852 - sub 2);
- unità adibita ad autorimessa (mappale 852 - sub 3).

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima a destinazione d'uso residenziale (mappale 852 - sub 2):

R.G.F. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazz. San. Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. 0422/438394 cell. 339 348 7420420
luca.lorenzoni2@tiscali.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



Il fabbricato a destinazione d'uso residenziale si presenta su tre livelli, uno interrato, uno al piano terra e un ultimo al piano primo.

L'ingresso principale avviene dal piano terra, lato ovest (Via Galileo Galilei).

Il piano terra (Q.ta pavimento +0,10 m rispetto alla quota stradale con altezza netta interna di 2,70 m) ha la seguente distribuzione interna: l'ingresso avviene nella zona soggiorno e pranzo di 22,75 mq, una cucina di 14,55 mq, un bagno di 5,30 mq e un disimpegno di 2,55 mq.

Dalla zona d'ingresso tramite una rampa di scale interna all'abitazione posta nel locale soggiorno si raggiunge il piano primo, (Q.ta pavimento +2,40 m e +3,05 rispetto alla quota stradale con altezza netta interna di 2,40 e 2,70 m) il quale ha il seguente distributivo: un primo disimpegno di 3,30 mq, un ripostiglio di 7,50 mq, una camera singola di 12,95 mq dalla quale si ha accesso ad un poggiolo di 3,95 mq, un secondo disimpegno di 1,20 mq, una camera matrimoniale di 17,70 mq dalla quale si ha accesso ad un poggiolo di 4,00 mq ed infine un bagno di 6,20 mq con accesso dal disimpegno comune al piano.

Al livello interrato (Q.ta pavimento -2,35 m rispetto alla quota stradale con altezza netta interna di 2,20 m) si accede dal locale disimpegno del piano terra.

Il piano interrato si presenta come un unico vano di 38,25 mq, frazionato con soli elementi di arredo.

Il fabbricato nel suo complesso (bifamiliare) rispecchia a pieno la tipologia delle abitazioni del territorio Veneto di realizzazione degli'anni '90, casa posizionata centralmente rispetto al giardino.



La struttura portante verticale è in muratura mentre le strutture orizzontali (solai) sono in travetti di calcestruzzo con laterizio a tamponamento e la copertura a falde inclinate rivestite in “coppi” con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente l’immobile appare con le pareti aventi finitura in intonaco (con parziale rivestimento a cappotto) del tipo civile di colore verde chiaro con sistema di oscuramento delle finestre del tipo a balconi in legno di colore marrone.

Internamente l’immobile presenta le seguenti finiture: le pareti sono intonacate al civile di colore prevalentemente chiaro, ad esclusione delle pareti del soggiorno e della camera matrimoniale che sono colorate con tinte tenui.

I pavimenti della zona giorno (piano terra) sono in piastrelle di formato quadrato nella tinta del beige, posate in diagonale rispetto le pareti.

Mentre i pavimenti della zona notte (piano primo), ad esclusione del disimpegno e della scala, sono in legno del tipo a listelli industriali in essenza di rovere.

I pavimenti della zona a servizio dell’abitazione (piano seminterrato) sono in piastrelle di formato rettangolare, posate a correre, nella tinta del marrone.

Il pavimento del bagno al piano terra è in piastrelle di ceramica dal formato quadrato 20x20 cm posate in diagonale di colore beige, mentre le pareti, per un’altezza di circa 2,00, sono del formato rettangolare di colore beige con greche a decoro sulla tinta vinaccia.

Il pavimento e le pareti per un’altezza di circa 2,00, del bagno al piano



primo, sono in piastrelle di forma rettangolare nella tinta dell'azzurro posate a correre.

I serramenti interni (finestre) sono del tipo in legno ad una o a due ante con vetrocamera prive di taglio termico.

Le porte interne sono del tipo tamburato di colore marrone.

I bagni comprendono la seguente dotazione, il lavandino, il bidè, il water la doccia (bagno piano terra) e la vasca da bagno (bagno piano primo), tutti con rubinetteria per l'adduzione di acqua calda e fredda.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti della parte abitativa, essi comprendono: l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto idrico sanitario, l'impianto citofonico, l'impianto fognario, l'impianto televisivo e infine l'impianto del gas metano di rete per il piano cottura.

Relativamente l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, sia per i locali sia per l'acqua sanitaria, avviene tramite una caldaia a gas, in fase di sopralluogo non vi è riscontro di alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto.

Relativamente l'impianto elettrico, appare in più parti carente di qualsiasi tipo di manutenzione anche del tipo ordinaria, in fase di sopralluogo non si è reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In conclusione, relativamente al bene oggetto della presente perizia, adibita ad abitazione, lo stato di conservazione e di manutenzione appaiono mediocri.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima a destinazione d'uso autorimessa (mappale 852 - sub 3):

Relativamente all'autorimessa, posta all'interno dell'involucro edilizio ha

R.G.E. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Santi Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 318394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni33@archivovotipecc.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



una superficie netta di circa 18,20 mq e un'altezza interna media netta di circa 2,20 ml.

Le caratteristiche sono le medesime dall'unità adibita ad abitazione.

Descrizione dell'area scoperta di pertinenza esclusiva di 428 mq (mappale 852 - sub I):

Il mappale 852 di pertinenza agli immobili risulta essere un lotto di complessivi 372,00 mq, di cui circa 79,00 mq di superficie coperta da abitazione e garage mentre la restante superficie 293,00 mq di superficie è scoperta di pertinenza.

La superficie scoperta è adibita a giardino è priva di qualsiasi elemento di decoro piantumazioni di pregio, illuminazione ed irrigazione.

SUPERFICIE CALPESTABILE:

Lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito rilievo dei luoghi riassume di seguito per ogni singolo locale la destinazione, l'altezza e la superficie calpestabile.

Locale	Altezza	Superficie calpestabile
ABITAZIONE (Sub 2) - Piano Interrato		
Cantina	2,20 m	38,25 m ²
ABITAZIONE (Sub 2) - Piano Terra		
Soggiorno/Sala pranzo	2,70 m	22,75 m ²
Cucina	2,70 m	14,55 m ²
Scala	-----	4,25 m ²
Disimpegno	2,20 m	2,55 m ²
Bagno	2,20 m	5,30 m ²
ABITAZIONE (Sub 2) - Piano Primo		
Disimpegno	2,40 m	3,30 m ²
Ripostiglio	2,40 m	7,50 m ²
Camera	2,70 m	12,95 m ²
Poggiolo	-----	3,95 m ²
Scala	-----	0,85 m ²

R.G.E. 897/2011

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0423 38394 Cell. +39 348 7430420

luca.lorenzon@archiworld.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

pag. 14/34



Disimpegno	2,40 m	1,20 m ²
Camera	2,70 m	17,70 m ²
Poggiolo	-----	4,00 m ²
Bagno	2,40 m	6,20 m ²
Superficie calpestabile abitazione		145,30 m²
AUTORIMESSA (Sub 2) - Piano Seminterrato		
Garage	2,20 m	18,20 m²

Il tutto come meglio raffigurato, nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore, allegata alla presente. (allegato 10)

**** *
**** *
**** *
**** *

09/A – DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 01 marzo 2017 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendeva visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente della Tavola n. 13.3.1 Piano Regolatore Generale – Unificazioni Varianti 2014 e delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le unità oggetto della presente perizia, ricadono in Z.T.O. C1.1, art. 7 Insediamenti Residenziali, lettera E delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di cui si allega stralcio (allegato 12).

Si precisa oltremodo che sul bene oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**** *
**** *
**** *
**** *

10/A – CONFORMITA' EDILIZIA



In data 01 marzo 2017 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) per prendere visione della pratica

R.G.E. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
 Piazza S.001 Andrea 6 - 31100 Treviso - Tel. 0422 448304 Cell. 339 338 7420120
 luca.lorenzoni2@architetto.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



edilizia e dell'agibilità relativa ai beni oggetto di pignoramento e per richiedere copia dei documenti assentiti.

Dall'esame della predetta documentazione tecnica risulta che l'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Morgano (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 11/92 del 25 febbraio 1992, a nome di  per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia ai fini abitativi; (allegato 13)
- Concessione Edilizia per Ultimazione dei Lavori n. 168/95 del 18 settembre 1995, a nome di  di cui alla precedente Concessione Edilizia n. 11/92 del 25 febbraio 1992; (allegato 14)
- Certificato di Agibilità n. 21/97 del 03 ottobre 1997. (allegato 15)

Il sottoscritto ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., relativamente alla verifica tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato di progetto legittimato, dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi in quanto conformi stato di fatto legittimato con l'Agibilità n. 21/97 rilasciata dal Sindaco del Comune Morgano (TV) in data 25 febbraio 1992.

**** *
**** *
**** *
**** *

11/A - DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 28 marzo 2017, l'Esecutato in qualità di proprietario, in forza dell'atto di donazione stipulato in data 09 ottobre 2006, Repertorio n. 72285, Raccolta n. 39507 del Dottor Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV) (allegato 08), utilizza l'unità immobiliare

R.G.E. 897/2011

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza San Andrea n. 6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 518391 Cell. +39 348 7120420
luca.lorenzoni@archiwordpress.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 16/34



oggetto del pignoramento, ove risiede, come da certificato di residenza a nome della stessa allegato alla presente. (allegato 16)

**** *
**** *
**** *
**** *

12/A - DIVISIBILITA' DEL BENE - LOTTO A -

I beni immobili di cui al LOTTO A sono pignorati per intero. Pertanto non si pone la questione della loro divisibilità in natura.

**** *
**** *
**** *
**** *

13/A - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima dei beni immobiliari di cui al Lotto A, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente per l'ottenimento del valore di mercato.

Si sono quindi ricercati i più probabili valori di mercato immobiliari simili ai beni oggetto di stima sia per caratteristiche che per tipologia.

Sono stati altresì considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro collocazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, della consistenza, della vetustà, dello stato manutentivo nonché della qualità delle finiture.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in genere e della numerosa offerta d'immobili avente tipologia simile a quelli in oggetto.

Si è inoltre considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Alle unità oggetto della presente, si è ritenuto idoneo applicare alla



superficie calcolata al lordo delle murature interne ed esterne i coefficienti di omogeneizzazione (Cf.), in modo da trasformare le superfici lorde in superfici commerciali/convenzionali.

Il tutto come meglio raffigurato nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dall'Esperto Stimatore allegata alla presente. (allegato 17)

Descrizione	Superficie Lorda	Cf.	Superficie Commerciale
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (SUB 2)			
Locali principali (Piano terra)	59,65 m ²	1,00	59,65 m ²
Locali principali (Piano primo)	61,95 m ²	1,00	61,95 m ²
Locali accessori (Piano seminterrato)	49,60 m ²	0,50	24,80 m ²
Poggioli	9,20	0,30	2,75 m ²
AUTORIMESSA (SUB 3)			
Locale accessorio comunicante	21,50 m ²	0,50	10,75 m ²
SCOPERTO DI PERTINENZA (SUB 3)			
Superficie scoperta di 293,00 mq circa	121,60 m ²	0,10	12,15 m ²
	171,40 m ²	0,03	5,15 m ²
Superficie commerciale totale			177,20 m ²

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.050,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazioni come segue:



Valore del bene: 177,20 m ² x 1.050,00 €/m ²	€ 186.060,00
Riduzione:	
del 10% per l'attuale stato di conservazione	€ 18.606,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO A	€ 167.454,00

Valore finale di stima dei beni immobili di cui al LOTTO A arrotondato:

€ 167.500,00 (cento sessanta settemila cinquecento/00)

**** * * * * *

14/A - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione della peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 25% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore dei beni immobili di cui al LOTTO A	€ 167.454,00
Detrarre:	
del 25% del valore bene immobiliare per vendita forzata	€ 41.863,50
Valore di vendita forzata	€ 125.559,50

Valore di vendita forzata del bene immobiliare di cui al LOTTO A arrotondato pari a:

€ 125.560,00 (centoventicinquemila cinquecento sessanta/00)

**** * * * * *

15/A - ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto a seguito di accesso e richiesta avvenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) del 01 marzo 2017, e in sede di sopralluogo avvenuto il giorno 28 marzo 2017, dichiara che per il bene oggetto della

R.G.T. 897/2011 ARCHITETTO LUCA LORENZON
 Piazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 38591 Cell. +39 348 7420420
 luca.lorenzoni@architetto2.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



presente esecuzione immobiliare non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestazione di Certificazione Energetica. Pertanto lo scrivente Esperto Stimatore provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene oggetto della presente.

**** *
**** *
**** *
**** *

-LOTTO B-

02/B - UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE.

Il bene oggetto della presente perizia è individuato come "Lotto B", consiste in un'unica unità immobiliare a destinazione d'uso rimessa automezzi (garage).

Il bene è ubicato al piano interrato di Via Fratelli Pinarello n.1 in Comune di Loria (TV).

L'accesso all'unità immobiliare avviene unicamente da Via Fratelli Pinarello, più precisamente dal lato sud, tramite una rampa che permette l'ingresso sia pedonale e sia carraio al piano interrato. (allegato 18)

**** *
**** *
**** *
**** *

03/B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.

In data 02 marzo 2017 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato le visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso ed ha richiesto l'estratto di mappa (allegato 19), la visura catastale (allegato 20), l'elenco dei subalterni (allegato 21) e le planimetrie catastali (allegato 22), tutti dati necessari per l'identificazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto.


Dall'esame della documentazione estratta risulta che il bene pignorato è censiti al Catasto Fabbricati come segue:

R.G.E. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
Via S. Sant'Andrea n. 31100 Treviso - Tel. +39 0422 495394 Cell. +39 348 747044
luca.lorenzoni@univertpa.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



- Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480, Sub 12, Piano S1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 26 mq, Rendita Catastale € 73,85.

Ai fini catastali si precisa che l'area coperta e scoperta condominiale in cui insistono i beni sopra riportati sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Loria, al Foglio 12°, del mappale 480 di Ha 0.29.66 e fanno riferimento alle planimetrie catastali contenute nella denuncia presentata al Catasto dei Fabbricati di Treviso in data 06 ottobre 1983 n. 2.156.

A seguito del sopralluogo del 18 aprile 2017, anche alla presenza del custode Dottor  per Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, lo scrivente Esperto Stimatore ha svolto un'attenta ricognizione del bene oggetto di stima, raffrontandolo con la documentazione reperita in data 02 marzo 2017 presso l'Ufficio del Territorio di Treviso: estratto di mappa (allegato 19) e planimetria catastale dell'unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 22).

All'uopo lo scrivente dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali in quanto le medesime risultano conformi allo stato dei luoghi.

**** * * * * *

04/B – CONFINI

I confini dell'unità immobiliare oggetto di stima, risultano essere: lato nord con terrapieno, lato est corsia di manovra (bene comune non censito), lato sud con altro garage e lato ovest con terrapieno.

**** * * * * *

05/B – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

R.G.E. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea n. 6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 548393 Cell. +39 348 2420320
luca.lorenzoni2@archivordpcc.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



Il bene oggetto di pignoramento costituente il Lotto B, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con quanto derivante dalla comproprietà delle parti comuni del Condominio "Ai Portici" di cui art.1117 e seguenti del Codice Civile, così come pervenute alla parte Esecutata in forza del Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 22 marzo 1999, repertorio n.837, trascritto a Treviso il 15 marzo 2000 ai nn. 10502/7575. (allegato 23 – pagina 3)

**** *
**** *
**** *
**** *

06/B - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

In data 07 febbraio 2017 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato la richiesta presso il Tribunale di Treviso, procurando copia del Decreto di trasferimento dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Da tale Decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Treviso in data 22 marzo 1999, repertorio n.837, trascritto a Treviso il 15 marzo 2000 ai nn. 10502/7575 si evince, che all'Esecutato veniva trasferita la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente il quale risultava precedentemente intestato alla "Massa dei creditori del fallimento – _____." con sede in _____, codice fiscale _____.

**** *
**** *
**** *
**** *

07/B - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

IPOTECARIE

Da un'ispezione ordinaria effettuata in data 02 marzo 2017, a carico dell'Esecutato, è emerso che successivamente alla data del 28 marzo 2013,



giorno in cui è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Treviso la certificazione notarile relativa agli immobili di cui al procedimento in oggetto, non risultano ulteriori formalità contro il soggetto pignorato.

Dalla documentazione ipotecaria agli atti e dall'ispezione ordinaria effettuata dallo scrivente, presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso), emerge che alla data del 02 marzo 2017 esistono a carico dell'Esecutato, per l'unità immobiliare di cui giusta identificazione catastale come segue: Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480, Sub 12, le seguenti formalità contro: (allegato 24)

TRASCRIZIONI:

▪ Trascrizione contro del 30 novembre 2010 – Registro Particolare 26104 Registro Generale 40243.

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 28 settembre 2011, Repertorio n. 4349, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) a favore della

[redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] per la somma di € 288.601,02 riguardante i seguenti beni:

- per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà dell'unità immobiliari ubicate in Comune di Loria (TV), in Fratelli Pinarello n.1, individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480, Sub 12 (C/6 - autorimessa).

ISCRIZIONI:

▪ Iscrizione contro del 05 novembre 2010 – Registro Particolare 8897

R.G.E. 89720111 ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0423 348394 Cell. +39 348 7421426
luca.lorenzoni27@archiworldpcc.it - aremlu@lorenzoni27@gmail.com



Registro Generale 39626.

Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montebelluna (TV) in data 03 novembre 2010, Repertorio n. 3956, capitale di € 350.000,00 a favore della

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], partita Iva [REDACTED]

[REDACTED] riguardante i seguenti beni:

- per la quota di 1/4 della piena proprietà dell'unità immobiliari ubicate in Comune di Loria (TV), in Fratelli Pinarello n.1, individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480, Sub 12 (C/6 - autorimessa).

**** * * * * *

08/B - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO E SUPERFICIE CALPESTABILE.

Lo scrivente Esperto Stimatore, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor Giudice, fissava sopralluogo per il giorno 18 aprile 2017 ad ore 11,00 circa.

In sede di sopralluogo, nel luogo, giorno e ora concordati, lo scrivente, alla presenza del custode [REDACTED] per Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, effettuava un'attenta ricognizione del bene immobiliare oggetto di stima eseguendo nel contempo il rilievo planimetrico (allegato 25), e il rilievo fotografico. (allegato 26)

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO:

Il bene immobiliare oggetto della presente perizia di stima è un garage con cantina sito al piano interrato, facente parte di un fabbricato denominato condominio "Ai Portici".

R.G.E. 897/2011

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza San' Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 338694 Cell. +39 348 7430126

luca.lorenzoni@architworlde.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 24/34



Descrizione del Fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima:

L'edificio è costituito da un unico blocco edilizio a pianta regolare e si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato comune adibita ad autorimesse per complessive n.44 unità, alle quali si accede dall'esterno tramite una rampa che permette l'ingresso carraio, mentre l'ingresso pedonale può avvenire anche tramite corpi scala interni.

Il fabbricato è sito in Via Fratelli Pinarello n. 1 nel Comune di Loria (TV) e dista circa 48 km dal centro storico della Città di Treviso (TV).

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 480 sub 12 -:

I locali adibiti a garage e cantina hanno un'altezza interna netta di circa 2,45 ml con pavimento in cemento liscio nella tonalità del grigio.

Le pareti e il soffitto dell'unità immobiliare sono in calcestruzzo armato di colore chiaro e le pareti di tamponamento sono con finitura ad intonaco.

Al posto auto si accede tramite una rampa carrabile e ad un'area di manovra comune.

L'ingresso al garage è delimitato da un basculante in lamiera e l'areazione avviene tramite delle bocche di lupo prive di serramento.

Il locale è dotato del solo impianto elettrico.

La conservazione e la manutenzione di tale bene oggetto della presente perizia, adibita a garage (piano interrato), risultano mediocri, con evidenti segni di scarsa manutenzione ordinaria.

SUPERFICIE CALPESTABILE:

Lo scrivente Esperto Stimatore effettuato il rilievo dei luoghi, riassume di seguito per ogni singolo locale, la destinazione, l'altezza e la superficie



calpestabile.

Locale	Altezza	Superficie calpestabile
AUTORIMESSA (Sub 12) - Piano Interrato		
Garage	2,45 m	14,00 m ²
Anti w.c.	3,00 m	11,00 m ²
Superficie calpestabile		25,00 m ²

Il tutto come meglio raffigurato nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore e allegata alla presente. (allegato 25)

**** **

09/B – DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 18 aprile 2017 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento e prendeva visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente della Tavola n.13.1.a del Piano Regolatore Generale – Piano degli Interventi Vigenti e delle Norme Tecniche Operative.

L'unità oggetto della presente perizia, ricade in Z.T.O. B, zona residenziale totalmente o parzialmente edificata art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di cui si allega stralcio (allegato 27).

Si precisa oltremodo che sul bene oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.




**** *
**** *
**** *
**** *

10/B – CONFORMITA' EDILIZIA

In data 18 aprile 2017 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria (TV) per prendere visione della pratica edilizia e dell'agibilità relativa al bene oggetto di pignoramento e per richiedere copia dei documenti assentiti.

Dall'esame della predetta documentazione tecnica risulta che l'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Loria (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 455 del 28 gennaio 1981 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione generale e cambio d'uso di fabbricato industriale per ricavo di complesso residenziale e commerciale, rilasciata alla Ditta ; (allegato 28)
- Variante Concessione Edilizia n. 455/a del 18 ottobre 1982; (allegato 29)
- Certificato di Agibilità n. 455/1981 del 02 luglio 1983. (allegato 30)

Il sottoscritto ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., relativamente alla verifica tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato di progetto legittimato, dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi in quanto conformi stato di fatto legittimato con l'Agibilità n. 455 rilasciata dal Sindaco del Comune Loria (TV) in data 02 luglio 1983.

**** *
**** *
**** *
**** *

11/B - DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo eseguito il 18 aprile 2017, l'unità immobiliare

R.G.E. 897/2011
ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea n. 6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7120320
luca.lorenzoni@architettopec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 27/34



oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risulta non occupata e da una verifica eseguita dallo scrivente, non risultano contratti di locazione in essere.

**** *
**** *
**** *
**** *

12/B - DIVISIBILITA' DEL BENE - LOTTO B -

Il bene immobiliare di cui al LOTTO B è pignorati per intero. Pertanto non si pone la questione della sua divisibilità in natura.

**** *
**** *
**** *
**** *

13/B VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

VINCOLI:

Sui beni oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Il bene oggetto di pignoramento è un garage facente parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Ai Portici" avente civico 1 di Via Fratelli Pinarello in Comune di Loria (TV), avente Codice Fiscale 900054400263.

Dalla Tabella Millesimale del Condominio "Ai Portici", trasmessami dall'Amministratore del Condominio Dott.ssa Nadia Massaro (Massaro Amministrazioni Condominiali - telefono 0423 567374 - mail info@massaroamministrazioni.it), unita alla presente perizia (allegato 31) si evince che la quota parte condominiale in proprietà proporzionale ai millesimi del garage è di 0,78/1000.

Assunte utili informazioni presso l'Amministratore del Condominio, si rileva che, per le spese condominiali inerenti l'unità oggetto della presente

R.G.E. 897/2011

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Brazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7120120

luca.lorenzoni@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 28/34



esecuzione immobiliare, l'Esecutato ha maturato un debito complessivo nei confronti del Condominio "Ai Portici" di € 379,50, importo così ottenuto:

- Anni precedenti fino alla data del 01.07.2015
da Rendiconto Consuntivo Condominiale € 155,85 +
- Periodo dal 01.07.2015 al 30.06.2016
da Rendiconto Consuntivo Condominiale € 145,05 +
- Anno in corso dal 01.07.2016 al 30.06.2017
da Bilancio Previsionale Condominiale € 78,60 =

Debito complessivo € 379,50

Mentre l'Esecutato ha maturato un debito nei confronti del Condominio "Ai Portici" per l'anno in corso e per l'anno precedente di € 223,65 (così ottenuti € 145,05 + € 78,60 = 223,65).

**** * * * * *

14/B - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima del bene immobiliare di cui al Lotto B, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente per l'ottenimento del valore di mercato.

Si sono quindi ricercati i più probabili valori di mercato immobiliari simili al bene oggetto di stima sia per caratteristiche che per tipologia.

Sono stati altresì considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro collocazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, della consistenza, della vetustà, dello stato manutentivo nonché della qualità delle finiture.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente

R.G.E. 897/2011 ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea 6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 346304 Cell. +39 348 7426426
luca.lorenzoni@architetto.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 29/34



in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in genere e della numerosa offerta d'immobili avente tipologia simile a quelli in oggetto.

Si è inoltre considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

All'unità oggetto della presente, si è ritenuto idoneo applicare alla superficie calcolata al lordo delle murature interne ed esterne i coefficienti di omogeneizzazione (Cf.), in modo da trasformare le superfici lorde in superfici commerciali/convenzionali.

Il tutto come meglio raffigurato nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dall'Esperto Stimatore allegata alla presente. (allegato 32)

Descrizione	Superficie Lorda	Cf.	Superficie Commerciale
AUTORIMESSA (Sub 12) – Piano Interrato			
Superficie commerciale vani accessori	30,50 m ²	0,40	12,20 m ²
Superficie commerciale totale			12,20 m ²

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima il bene oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 500,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazioni come segue:

Valore del bene: 12,20 m ² x 500,00 €/m ²	€ 6.100,00
Detrarre: Importo spese condominiali da corrispondere	€ 223,65

R.G.E. 897/2011 ARCHITETTO LUCA LORENZON
 Piazza San'Alfano n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 338341 Cell. +39 348 7120420
 luca.lorenzoni2@archivodolpnc.it - architetto.lorenzoni2@gmail.com



Valore del bene immobiliare di cui al LOTTO B	€ 5.876,35
---	------------

Valore di mercato del bene immobiliare di cui al LOTTO B arrotondato:

€ 5.880,00 (cinquemila ottocento ottanta/00)

**** **

15/B - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione della peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore dei beni immobili di cui al LOTTO B	€ 5.876,35
Detrarre: del 20% del valore bene immobiliare per vendita forzata	€ 1.175,27
Valore di vendita forzata	€ 4.701,08

Valore di vendita forzata del bene immobiliare di cui al LOTTO B arrotondato:

€ 4.700,00 (quattromila settecento/00)

**** **

16/B - ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto, dichiara che per il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, in ottemperanza al Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici – allegato A, lettera d) non vi è l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**** **



17 - ELENCO ALLEGATI

01. Nominativi soggetti coinvolti – Unico Esecutato;
02. Copia della relazione ventennale redatta in data 27 marzo 2012 dal Dott.ssa Marcellina Palladino, Notaio in Treviso (TV);
03. Rappresentazione foto aerea –Via Galileo Galilei n. 19, frazione di Badoere in Comune di Morgano (TV) - Lotto A - ;
04. Estratto di mappa – Catasto Terreni: Comune di Morgano - Foglio 11° - Mappale 852 - Lotto A -;
05. Visura Catastale - N.C.E.U.: Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 2 e 3 - Lotto A -;
06. Elenco dei subalterni - N.C.E.U.: Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 1, 2 e 3 - Lotto A -;
07. Planimetria Catastale - N.C.E.U.: Comune di Morgano (TV), Sezione U, Foglio 11°, Mappale n. 852, Sub 2 e 3 - Lotto A -;
08. Atto di donazione del 09 ottobre 2006, Repertorio n. 72285, Raccolta n. 39507 del Dottor Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV);
09. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dell'Esecutato - Lotto A -;
10. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione - Lotto A - Architetto Luca Lorenzon;
11. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione - Lotto A - Architetto Luca Lorenzon;
12. Stralcio Tavola n. 13.3.1 Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione - Lotto A - ;



13. Concessione Edilizia n. 11/92 del 25 febbraio 1992, a nome di [REDACTED];
14. Concessione Edilizia per Ultimazione dei Lavori n. 168/95 del 18 settembre 1995, a nome di [REDACTED];
15. Certificato di Agibilità n. 21/97 del 03 ottobre 1997;
16. Certificato di Residenza dell'Esecutato;
17. Rappresentazione grafica con individuazione della superficie commerciali delle unità oggetto della presente esecuzione - Lotto A - Architetto Luca Lorenzon;
18. Rappresentazione foto aerea - Via Fratelli Pinarello n. 1, in Comune di Loria (TV) - Lotto B - ;
19. Estratto di mappa - Catasto Terreni: Comune di Loria - Foglio 12° - Mappale 480 - Lotto B - ;
20. Visura Catastale - N.C.E.U.: Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480, Sub 12 - Lotto B - ;
21. Elenco dei subalterni - N.C.E.U.: Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480 - Lotto B - ;
22. Planimetria Catastale - N.C.E.U.: Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5°, Mappale n. 480, Sub 12 - Lotto B - ;
23. Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 22 marzo 1999, repertorio n.837, trascritto a Treviso il 15 marzo 2000 ai nn. 10502/7575 - Lotto B - ;
24. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dell'Esecutato - Lotto B - ;



25. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione -
Lotto B - Architetto Luca Lorenzon;
26. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente
esecuzione - Lotto B - Architetto Luca Lorenzon;
27. Stralcio Tavola n. 13.1.a Piano Regolatore Generale e delle Norme
Tecniche di Attuazione - Lotto B -;
28. Concessione Edilizia n. 455 del 28 gennaio 1981;
29. Variante Concessione Edilizia n. 455/a del 18 ottobre 1982;
30. Certificato di Agibilità n. 455/1981 del 02 luglio 1983;
31. Tabella Millesimale del Condominio "Ai Portici" – Lotto B -;
32. Rappresentazione grafica con individuazione della superficie
commerciali delle unità oggetto della presente esecuzione - Lotto B -
Architetto Luca Lorenzon;
33. Supporto CD-rom contenente la presente perizia e i relativi allegati in
formato .pdf e .doc.

**** *
**** *
**** *
**** *
**** *
**** *


La presente perizia è stata sviluppata attentamente e con serena obbiettività
al solo scopo di appurare e far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 05 luglio 2017

L'Esperto Stimatore incaricato

Dott. Arch. Luca Lorenzon


ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO
LUCA
LORENZON
n° 1223

