



studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 381/2015

Udienza 24 gennaio 2018

G.E. Dott.ssa A. Burra

BANCA DI TREVISO SPA

(esecutante)

Avv. F. Rampini Boncori

[REDACTED]

(esecutato)

[REDACTED]

ELABORATO DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Treviso, 09 gennaio 2018

Destinatario
dott. ing. Paolo Da Rin

Paolo Da Rin

tel/fax 0422 545 675
studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.1 di 29





studio di ingegneria

dott. ing. Paolo Da Rin

v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

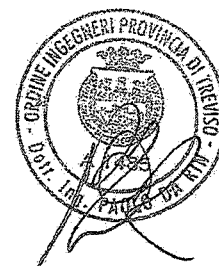
Indice

A.INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
A.1.Indirizzo:.....	3
A.2.Identificazione catastale:.....	3
A.3.Confini catastali.....	4
B.INTESTAZIONE E PROVENIENZA.....	5
B.1.Dati proprietà.....	5
B.2.Provenienza:.....	5
B.3.Iscrizioni e trascrizioni.....	7
C.DESCRIZIONE SOMMARIA.....	9
D.STATO DI POSSESSO.....	9
E. FORMALITA', VINCOLI GRAVANTI.....	10
F.DATI AMMINISTRATIVI.....	11
F.1.Destinazione urbanistica.....	11
F.2.Cronologia dei progetti e delle autorizzazioni.....	11
F.3.Regolarità edilizia ed urbanistica.....	12
F.4.Possibilità edificatorie.....	12
G.DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
G.1.Tipologia edilizia.....	13
G.2.Confini fisici.....	13
G.3.Accessi e recinzioni.....	14
G.4.Area scoperta.....	14
G.5.Consistenza e destinazioni d'uso.....	15
G.6.Elementi strutturali.....	17
G.7.Finiture.....	17
G.8.Impianti.....	17
G.9.Dotazioni particolari.....	18
G.10.Stato di conservazione:.....	18
G.11.Categoria energetica:.....	18
G.12.Condizioni estrinseche:.....	19
H.DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	20
I.VALUTAZIONE ECONOMICA.....	21
I.1.Data di stima e condizioni di mercato.....	21
I.2.Dati storici e stime precedenti.....	21
I.3.Procedimento di stima.....	22
I.4.Detrazioni e aggiunte al valore.....	24
I.5.Fattori di incremento o decremento.....	26
I.6.Valore di stima.....	28
J.ALLEGATI.....	29

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



pag.2 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

A. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

A.1. Indirizzo:

Viale Brigata Marche 57/C - 31100 TREVISO

*

A.2. Identificazione catastale:

C.T. : Comune di Treviso, foglio 17, part. 1055, sup. 2707 mq

C.F.: Comune di Treviso, sez. C, foglio 7, m.n.1055 :

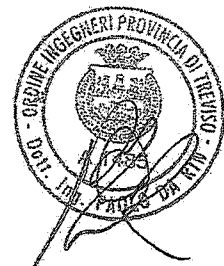
- sub 1: bene comune non censibile (area scoperta di 2329 mq)
- sub 2: b. c. n. c. (vano contatori) comune ai sub 4, 5 e 6; p.i.
- sub 3: b. c. n. c. (C.T.) comune ai sub 4, 5 e 6; p.t.
- sub 4: cat. C/6, cl.2, cons. 81 mq, R. € 204,98 (autorimessa piano interrato)
- sub 5: cat. A/2 cl.5, cons. 11,5 vani, R. € 1.514,51 (abitazione piano terra, primo e interrato)
- sub 6: cat. C/3, cl.6, cons. 448 mq, R. € 2.244,31 (laboratorio piano terra e piano interrato)

Attenzione: nelle visure ipotecarie l'area scoperta urbana, bene comune non censibile a tutti i subalterni, è nominata come sub 7 mentre nella planimetria catastale di individuazione subalterni è individuata come sub 1; ciò non modifica la consistenza dell'immobile, ma richiederà una precisazione, in parte già riportata nell'iscrizione

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



pag.3 di 29





studio di ingegneria
dott. Ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

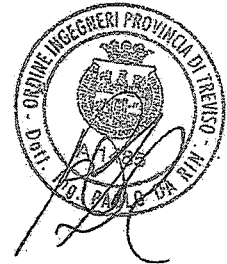
R.G. 20390, R.P. 2724 del 28/06/2013 anche se non è stato reperito il frazionamento citato.

*

A.3. Confini catastali

Confini area scoperta:

- Est: m.n. 1380 (altra proprietà attualmente verde incolto).
- Sud: m.n. 1379 (proprietà Comune di TV, da esproprio del 09/03/2011 per realizzazione pista ciclabile esistente).
- Ovest: m.n. 511 e 1377 con interposto fossato demaniale.
- Nord: m.n. 1373 (abitazione privata, altra proprietà).



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.4 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

B. INTESAZIONE E PROVENIENZA

B.1. Dati proprietà

Piena proprietà a:

[REDACTED]

per tutti i subalterni, a meno del sub 5 su cui vanta la nuda proprietà.

Diritto d'abitazione sul sub 5 a:

Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*

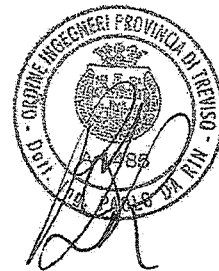
B.2. Provenienza:

A seguire le date fondamentali della provenienza risalenti ad oltre un ventennio dalla data attuale

31/12/1990 acquisto di terreno con sovrastante fabbricato rurale da parte dei Sigg. [REDACTED] in parti uguali, C.T. mm.nn. 250, 265, 933 e 934; atto Notaio Turchetto N.37011 Rep. 14971

05/03/1992 concessione edilizia n.26/32-91 a nome di [REDACTED] per ristrutturazione e ampliamento del fabbricato oggetto di valutazione;

27/11/1993 frazionamento: i m.n. 265 e 934 generano i m.n. 1051 e



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.5 di 29





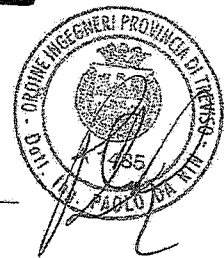
studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

- 1053; (i precedenti sono solamente i mappali del frazionamento interessanti la proprietà in esame);
- 14/02/1996 e 26/04/1996 rilascio agibilità ed abitabilità per il fabbricato in parola;
- 31/08/2005 riunificazione dei m.n. 1051 e 1053 a formazione del m.n. 1055 attuale, oggetto di valutazione;
- 14/11/2007 frazionamento del m.n. 1055 con l'ottenimento del m.n. 1379 espropriato dal Comune di TV per pista ciclabile;
- 05/08/2008 atto di conferimento dell'immobile (m.n. 1055 con tutti i sub) nella società [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] con riserva del diritto d'abitazione vita natural durante alla Sig.ra [REDACTED]
- 12/08/2008 trasformazione della [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] atto Notaio Talice, Rep. 69752 Racc. 21798
- 20/02/2013 messa in liquidazione della [REDACTED]
- [REDACTED]
- 04/12/2013 sentenza di fallimento n.262/2013 Tribunale di Treviso

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





*

B.3. Iscrizioni e trascrizioni

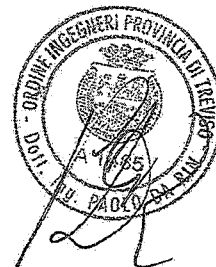
Dal 1990, data di compravendita originaria, all'11/12/2017 (ultimo controllo avvenuto) risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di valutazione:

1. ISCRIZIONE del 21/09/2007 - Registro Particolare 12498
Registro Generale 45449 Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO
Repertorio 7126/4233 del 11/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO. (a favore di Banca Treviso, Esecutante)
2. ISCRIZIONE del 16/12/2009 - Registro Particolare 10740
Registro Generale 46696 Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO
Repertorio 10452/6316 del 04/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.
3. ISCRIZIONE del 23/05/2011 - Registro Particolare 3754
Registro Generale 17926 Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS
S.P.A. Repertorio 249/11311 del 18/05/2011 IPOTECA LEGALE
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
4. ISCRIZIONE del 27/03/2012 - Registro Particolare 1288
Registro Generale 9486 Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

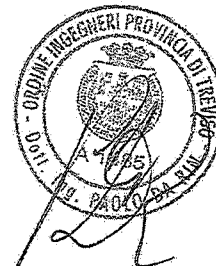
posta generale
posta individuale
posta certificata





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

- Repertorio 13714/8466 del 21/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
5. ISCRIZIONE del 28/06/2013 - Registro Particolare 2724
Registro Generale 20390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 1850 del 26/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
6. TRASCRIZIONE del 18/12/2013 - Registro Particolare 25728
Registro Generale 36902 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 262/2013 del 04/12/2013 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.
7. ISCRIZIONE del 18/07/2014 - Registro Particolare 2905
Registro Generale 19411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 3647/2014 del 11/07/2014 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
8. TRASCRIZIONE del 13/07/2015 - Registro Particolare 13867
Registro Generale 19391 Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO Repertorio 6078 del 22/06/2015 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
9. TRASCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 7702
Registro Generale 10934 Pubblico ufficiale NOTAIO TALICE DR.



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.8 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

PAOLO Repertorio 69750 del 30/07/2008 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Tutte le trascrizioni/iscrizioni sopra riportate si intendono presso
l'Agenzia del Territorio di Treviso.

C. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra ed un piano interrato.
Al piano primo trova sostanziale collocazione l'abitazione, mentre ai
piani inferiori vi sono laboratorio ed autorimessa; la porzione est del
piano terra è destinata a negozio con accesso indipendente.

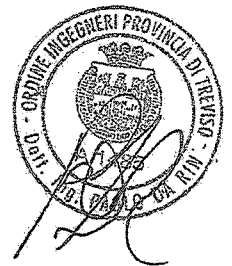
L'edificio, la cui pianta principale è rettangolare, si presenta in stile
classico "rurale ristrutturato" con forometria regolare e tetto a
padiglione in coppi.

Il laboratorio risulta dotato di accorgimenti e dotazioni antintrusione
per attività connesse alla produzione/deposito di elementi di valore.

D. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà alla società in
fallimento, a meno di quanto segue:

- abitazione, occupata dalla ~~_____~~ su cui quest'ultima
vanta il relativo diritto. Il ~~_____~~ per sua



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.9 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

dichiarazione, a seguito di separazione coniugale, ha trasferito il suo domicilio presso il medesimo immobile.

- negozio e parte del laboratorio, su cui gravava un contratto di locazione ora risolto tra [redacted] e [redacted] società unipersonale, riguardante i locali ad uso negozio e parte dei locali ad uso laboratorio al solo piano terra (limitati dalla nuova parete cui si riferisce al cap. F.3.); alla risoluzione del contratto è stato concesso al Conduttore di occupare temporaneamente i locali al massimo entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Fallimento dell'avvenuta aggiudicazione dell'immobile a terzi.

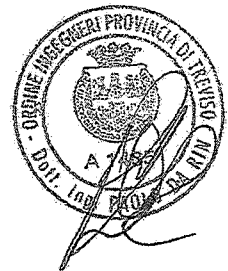
E. FORMALITA', VINCOLI GRAVANTI

Dagli accertamenti eseguiti non risultano formalità o vincoli gravanti oltre alle note di iscrizione/trascrizione ed alla condizione dello stato di possesso sopra riportati.

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



pag.10 di 29





F. DATI AMMINISTRATIVI

F.1. Destinazione urbanistica

L'immobile è situato in zona omogenea "B" sottozona "B.3" disciplinata dagli artt. 36 e 40 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

Sono quindi sinteticamente possibili tutti gli interventi edilizi diretti anche con modesti ampliamenti ai sensi della L.R. 32/2013 prorogata a tutto il 2018.

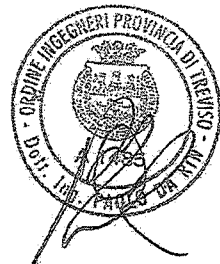
*

F.2. Cronologia dei progetti e delle autorizzazioni

I progetti e le autorizzazioni inerenti l'immobile in esame sono i seguenti:

- concessione edilizia originaria n.26/32-91;
- ultima variante in corso d'opera del 31/08/1995 a C.E. 37/21-93
- agibilità ed abitabilità rispettivamente del 14/02/1996 (prot.part. 210/95) e del 26/04/1996 (prot.part. 66/96);
- pratica del 06/12/2012 per realizzazione di parete interna al laboratorio

*



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.11 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

F.3. Regolarità edilizia ed urbanistica

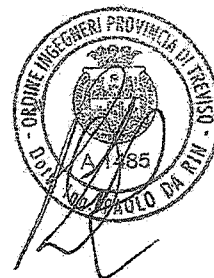
Dal punto di vista regolarità edilizia ed urbanistica risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale comprensivo anche della nuova parete di divisione del laboratorio, già autorizzata in Comune.

La porzione tipo ufficio ricavata all'interno del laboratorio è separata con pareti mobili che non arrivano a soffitto, è quindi considerata alla stregua di attrezzatura e non di partizione edilizia.

*

F.4. Possibilità edificatorie

In relazione alla destinazione urbanistica ed alla "servitù non aedificandi" stipulata con il Comune di Treviso all'atto dell'originaria Concessione Edilizia le uniche possibilità edificatorie sono date dall'attuazione del "PIANO CASA" (L.R. 32/2013); si ritiene che le stesse non siano tali da modificare sostanzialmente la valutazione dell'immobile.



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.12 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

G. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

G.1. Tipologia edilizia

Trattasi di fabbricato isolato con diverse destinazioni d'uso, l'aspetto esteriore della facciata principale appare come una casa colonica ristrutturata. Al piano interrato trovano collocazione: l'autorimessa accessibile tramite rampa e porzione del laboratorio accessibile tramite scala e montacarichi interni; esistono inoltre alcuni locali accessori ed un caveau munito di pareti spesse e porta di sicurezza.

Al piano terra la rimanente porzione di laboratorio ed una zona adibita a negozio di vendita, entrambe accessibili indipendentemente, dal lato est dell'edificio, con bussole di sicurezza. Nella porzione centrale del piano terra si trova l'accesso ed il vano scale dell'abitazione posta al piano primo.

Al piano primo si sviluppa con pianta rettangolare tutta l'abitazione, la stessa è caratterizzata dal tetto in legno con capriate a vista; nella zona nord è accessibile un ampio lastrico solare ricavato sulla copertura del piano terra.

*

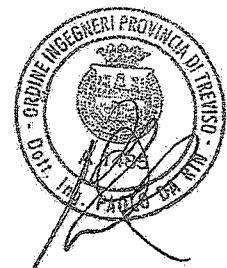
G.2. Confini fisici

Il fabbricato è circondato dalla propria area esterna di pertinenza, quest'ultima confina:

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





- a sud con la pista ciclabile sulla pubblica via,
- ad est con un'area adibita a parcheggio, ma non di propria pertinenza e/o diritto,
- a nord con altra area esterna di pertinenza di altro fabbricato residenziale,
- idem a ovest, ma con l'interposizione di un fossato demaniale.

*

G.3. Accessi e recinzioni

Da viale Brigata Marche avviene l'accesso principale, carraio e pedonale, per l'edificio in parola. Sul parcheggio ad est esiste un accesso pedonale dedicato al negozio ed al laboratorio; detto ingresso non risulta legittimato né dal punto di vista amministrativo né da diritti formali.

Le recinzioni fronte strada e ad est sono realizzate in ringhiera sovrapposta a muretta con mattoni faccia vista e copertina in pietra bianca; rete metallica lungo il fossato demaniale ed assenza di recinzione con l'altra proprietà a nord.

*

G.4. Area scoperta

L'area scoperta circonda il fabbricato, nella porzione fronte strada dall'ingresso carraio fino agli accessi al fabbricato è pavimentata in

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin

v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

cubetti di porfido, le zone rimanenti sono curate a prato con poche alberature di normale importanza.

*

G.5. Consistenza e destinazioni d'uso

Considerate le destinazioni d'uso, la consistenza è riportata nelle tabelle sottostanti suddivisa in base alle stesse destinazioni; i coefficienti mercantili adottati derivano dalle linee guida per le valutazioni immobiliari promulgate dal Tribunale di Treviso il 17 giugno 2013.

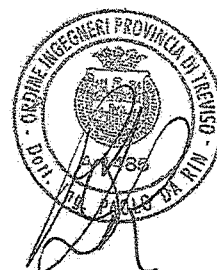
Per l'area scoperta si considera al massimo il 30% della superficie coperta con coefficiente 0,1, in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementali che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale.

CONSISTENZA ABITAZIONE			
	mq	rapporto mercantile	mq commerciali
Residenziale			
Abitazione piano terra	27,00	1,00	27,00
Abitazione piano primo	278,00	1,00	278,00
Cantina	7,00	0,25	1,75
Terrazzi	133,00	0,20	26,60
subTotali	445,00		333,35

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



pag.15 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

CONSISTENZA LABORATORIO			
Laboratorio			
Laboratorio piano terra	398,00	1,00	398,00
Laboratorio piano int.	93,00	1,00	93,00
Caveau	10,00	1,00	10,00
subTotali	491,00		501

CONSISTENZA NEGOZIO			
Negozi			
Negozi piano terra	70,00	1,00	70,00
subTotali	70		70,00

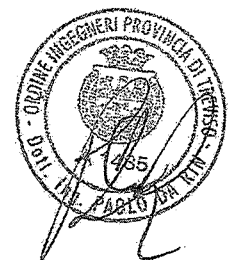
CONSISTENZA GARAGE E AREA SCOPERTA			
Garage			
Autorimessa	67,00	0,50	33,50
Zona coperta base rampa	13,00	0,30	3,90
subTotali	80,00		37,40
Area scoperta (1)	470,00	0,10	47,00
Area scoperta (2)	1810,00	0,02	36,20
subTotali	2280,00		83,20

I beni comuni non censibili costituiti dalla CT comune (sub 3; ~9mq) e dal vano tecnico comune (sub 2; ~11mq) in cui sono installati contatori e quadri elettrici, si possono trascurare come consistenza ai fini della valutazione estimativa.

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



pag.16 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

CONSISTENZA IMMOBILE (mq commerciali)	
Residenziale	333,36
Artigianale	501,00
Commerciale	70,00
Autorimessa	37,40
Area scoperta	83,20
TOTALE IMMOBILE	1.024,96

*

G.6. Elementi strutturali

L'edificio è stato realizzato con muratura in laterizio tipica per l'epoca di realizzazione. Il tetto è in legno, con capriate in legno di pregio in vista, la copertura è tradizionale in coppi a padiglione.

*

G.7. Finiture

L'edificio presenta finiture di buon livello nella zona laboratorio e di ottimo livello nella zona abitazione e negozio.

*

G.8. Impianti

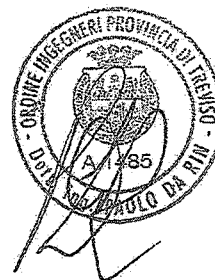
L'edificio è dotato degli impianti di servizio, elettrici e termoidraulici, tradizionali per l'epoca di costruzione.

Gli impianti di riscaldamento sono di tipo autonomo con diverse caldaie murali installate nella C.T. comune, a servizio rispettivamente di: zona

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



pag.17 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

giorno e zona notte dell'abitazione, del laboratorio e del negozio.

Dette caldaie, allo stato, risultano carenti di manutenzione e non ancora iscritte al Catasto Impianti Termici.

Tra piano terra e piano interrato della zona laboratorio è installato un ascensore/montacarichi.

*

G.9. Dotazioni particolari

L'edificio, data la sua destinazione d'uso attuale deputata alla produzione e vendita di arte orafa, risulta dotato dei seguenti elementi peculiari a favore della sicurezza antintrusione:

- sistema di allarme interno/perimetrale esteso all'intero fabbricato;
- grate di sicurezza su tutte le aperture del piano terra;
- bussole di sicurezza sugli accessi al piano terra ad esclusione dell'ingresso abitazione;
- caveau al piano interrato di ~10mq

*

G.10. Stato di conservazione:

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

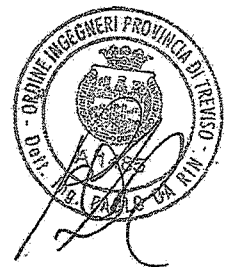
*

G.11. Categoria energetica:

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

Si stima indicativamente che il fabbricato, per le 3 diverse destinazioni, possa rientrare in categoria E/F.

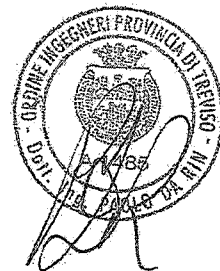
*

G.12. Condizioni estrinseche:

L'immobile è situato in seconda periferia dell'abitato di Treviso lungo la strada provinciale 60 collegante gli abitati di Treviso e Carbonera; detta strada risulta di continuo passaggio incrementato dal pendolarismo nelle ore di punta. L'immobile perciò se opportunamente segnalato, compatibilmente con le concessioni pubblicitarie ammesse lungo le strade, risulta di discreta visibilità. E' inoltre facilmente raggiungibile in auto o bicicletta, vista la pista ciclabile lungo la strada, sia da Treviso che da Carbonera. In sito, all'interno dell'area scoperta di pertinenza così come attualmente pavimentata, possono agevolmente parcheggiare fino a poco meno di una decina di auto.

Altrettanto agevolmente sono raggiungibili dal fabbricato i servizi della città, eventualmente anche con i mezzi pubblici che transitano in via Brigata Marche.

Quanto alla collocazione, vista la prevalente destinazione d'uso residenziale delle zone circostanti si ritiene: ideale la destinazione abitativa anche se un po' penalizzata dal rumore del traffico veicolare; accettabile la destinazione a laboratorio (in zona pur se non a elevata



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.19 di 29





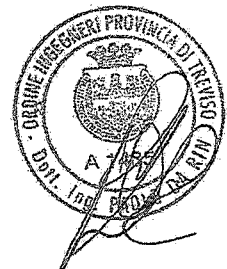
studio di ingegneria
dott. Ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

densità sono presenti altre attività artigianali); atipica l'attività di vendita a meno sia riservata a prodotti particolari non di largo consumo.

H. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile non appare agevolmente divisibile se non nelle diverse destinazioni d'uso cui è già rivolto. Si tenga in considerazione che esiste una, seppur limitata, commistione tra ambienti abitativi e lavorativi e che la netta separazione degli stessi richiederebbe delle opere edili interne, a meno di non confinare l'abitazione esclusivamente al primo piano, consentendo l'accesso all'autorimessa solamente dall'esterno.

Si precisa che, in ogni caso, la vendita separata delle porzioni a diversa destinazione d'uso, residenziale e produttiva, penalizzerebbe vicendevolmente il valore di dette unità.



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.20 di 29





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

I. VALUTAZIONE ECONOMICA

I.1. Data di stima e condizioni di mercato

La data di stima è quella attuale, considerando la possibilità di vendita nel primo semestre del 2018.

Il mercato ultimamente dimostra un tiepido risveglio, ma non ancora consolidato e comunque non tale da riportare la domanda, e quindi i prezzi, ai livelli ante crisi.

Ancor più considerando che la ripresa si riferisce quasi esclusivamente ai mutui prima casa e che i più papabili ad un interesse per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, ovvero senza radicali trasformazioni, sono il settore bancario ed assicurativo che stanno contraendo il numero di filiali.

Ciò premesso la valutazione terrà in conto la scarsa domanda presente.

*

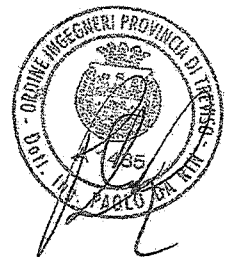
I.2. Dati storici e stime precedenti

L'immobile in esame, a suo tempo, pare essere stato offerto sul mercato in diverse occasioni, ma poiché non sono disponibili offerte documentate, non si ha alcun dato di cui tener conto. Spesso il prezzo di offerta sul mercato, proposto dall'interessato, si discosta anche notevolmente dal valore che riuscirebbe a spuntare una reale vendita.

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

L'unica stima esistente e disponibile è quella del sottoscritto eseguita nel giugno 2014 per il procedimento fallimentare.

Detta valutazione veniva formulata secondo i criteri: comparativo, per redditività, per valore di ricostruzione, per valori unitari di riferimento e per valore di trasformazione.

L'esito della stessa è riportato nella tabella seguente:

metodo	valore calcolato (giugno 2014)
stima per redditività	€ 1.209.369,65
stima per valore di ricostruzione	€ 1.170.000,00
stima per valori unitari di riferimento	€ 1.160.192,76
stima per valore di trasformazione	€ 1.025.952,00
valor medio	€ 1.141.378,60

*

I.3. Procedimento di stima

Il procedimento di stima attuale, visto che tutti i diversi criteri sono già stati adottati e considerati, potrà essere semplicemente applicato attualizzando i valori dei metodi suddetti.

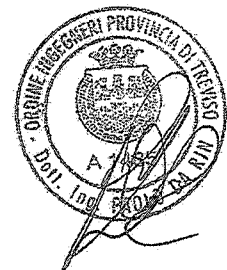
Redditività

è leggermente sceso il valore di locazione per immobili artigianali, quindi considerando una redditività lorda media del 5% (da considerarsi anche elevata per il periodo in essere), ne derivano i calcoli ed i valori aggiornati come segue:

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





studio di ingegneria

dott. ing. Paolo Da Rin

v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

	sup. commerciale	canone locazione specifico €/mq/mese	canone locazione totale €/mese
Residenziale	370,76	6,00	2.224,54
Artigianale	501,00	3,50	1.753,50
Commerciale	70,00	8,00	560,00
TOTALE IMMOBILE			4.538,04

canone totale €/anno	redditività	valore indicativo immobile
€ 54.456,48	0,0500	€ 1.089.129,65

Valore di ricostruzione

Viene semplicemente assunto il valore di ricostruzione della stima precedente aggiornato con l'indice ISTAT sul costo di costruzione giugno 2014-settembre 2017 (dato più recente disponibile), ovvero:

$$€ 1.170.000,00 \times 1,016 = € 1.188.720,00$$

Valori unitari di riferimento

aggiornando i valori unitari secondo la medesima fonte (OMI) si ottiene quanto segue:

	sup. commerciale	valore unitario €/mq	valore totale
Residenziale	370,76	1.900,00	€ 704.437,73
Artigianale	501,00	630,00	€ 315.630,00
Commerciale	70,00	1.800,00	€ 126.000,00
TOTALE FABBRICATO			€ 1.146.067,73
+ 12% per area scoperta		TOTALE IMMOBILE	€ 1.283.595,86



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.23 di 29





Valore di trasformazione

il valore calcolato nel 2014 (1.025.952 €) viene semplicemente aggiornato secondo l'indice ISTAT e non subisce grosse variazioni (1.042.367,00 €); come nel 2014 viene quindi considerato per tener conto della riduzione del campo d'interesse di possibili acquirenti, in definitiva della riduzione dell'appetibilità sul mercato.

*

Infine la tabella riepilogativa così si modifica:

metodo	valore calcolato
stima per redditività	€ 1.089.129,65
stima per valore di ricostruzione	€ 1.188.720,00
stima per valori unitari di riferimento	€ 1.283.595,86
stima per valore di trasformazione	€ 1.042.367,00
valor medio	€ 1.150.953,13

*

I.4. Detrazioni e aggiunte al valore

Le detrazioni al valore ordinario, sono costituite da eventuali spese straordinarie necessarie ai fini della vendita o immediatamente a posteriori della stessa.

Legittimazione amministrativa: dal punto di vista regolarità edilizia risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale per la nuova parete di divisione del laboratorio, già autorizzata in Comune.

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

In alternativa si potrebbe procedere alla demolizione, ma la stessa non viene ritenuta conveniente.

Per dette pratiche burocratiche, si considera un onere forfettizzato pari a **1.100,00 €**.

Separazione fisica: poiché l'area scoperta non risulta fisicamente separata dall'area di altra proprietà posta a nord del lotto, appare giocoforza contabilizzare una cifra per porre in essere una rete metallica a confine; detta opera viene stimata con un costo pari a 40 €/m per un totale forfettario di **2.500,00 €**

APE: ai fini della vendita è necessario provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, per taluni particolari (considerati solo quelli visibili), delle caldaie, la compilazione dei libretti di impianto, l'iscrizione al Catasto Impianti Termici ed infine la redazione dell'APE (uno per ogni diversa destinazione d'uso); l'importo per detti adempimenti viene stimato complessivamente in **3.000 €**.

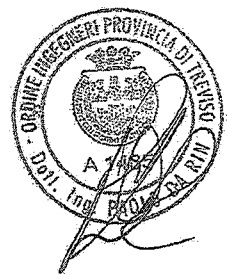
Diritto d'abitazione: poiché il diritto d'abitazione attualmente vantato dalla ~~XXXXXXXXXX~~ sulla porzione residenziale dell'immobile (sub5) è successivo all'iscrizione ipotecaria del Creditore Procedente non è quindi opponibile allo stesso; non si prevede quindi di applicare alcuna detrazione.

Contratto locazione: il contratto citato al cap. D. è risolto, quindi

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





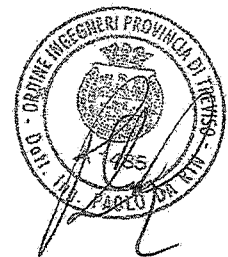
ininfluente in termini economici. Per quanto riguarda la concessa occupazione temporanea, visti i brevi tempi previsti di liberazione dell'immobile dall'avvenuta assegnazione, si ritiene che non vi siano detrazioni economiche da applicare.

*

I.5. Fattori di incremento o decremento

I fattori di incremento e decremento non sono direttamente monetizzabili, ma ne deve tener conto l'estimatore in termini percentuali in relazione al loro peso sul prezzo di alienazione dell'immobile in tempi ritenuti accettabili (sei mesi÷un anno); gli stessi dipendono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. e sono di seguito riportati:

1. ubicazione e accessibilità: l'ubicazione e l'accessibilità appaiono buoni o normali per quanto riguarda le destinazioni d'uso residenziale e produttiva, meno per quanto riguarda l'attività di vendita, ma poiché non è detto che la stessa debba essere mantenuta non si terrà conto di alcun fattore correttivo.
2. caratteristiche architettoniche, stato d'uso e decoro: l'aspetto e la conservazione dell'immobile appaiono ottimali, ma poiché le caratteristiche di isolamento ed impianti di servizio sono ormai obsolete per le moderne tecnologie volte al risparmio



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





energetico, anche in questo caso non si terrà conto di alcun fattore correttivo.

3. stato di occupazione: per quanto precisato in precedenza, all'atto dell'assegnazione il fabbricato deve ritenersi libero.
4. appetibilità sul mercato: per le caratteristiche del fabbricato, data la seppur modesta commistione tra ambienti abitativi ed ambienti produttivi, date le particolari dotazioni di sicurezza si ritiene che lo stesso possa essere destinato senza profonde trasformazioni alle seguenti attività:
 1. attività orafa simile all'esistente;
 2. laboratori di arti e mestieri;
 3. settore bancario;
 4. settore assicurativo;
 5. attività direzionali in genere;
 6. attività di B&B coinvolgente l'intero fabbricato.

A meno delle prime due, le altre attività richiedono pratiche amministrative onerose per cambio di destinazione d'uso (del sub 6), per valori variabili indicativamente tra 20 e 80.000 Euro, finanche al doppio qualora coinvolgenti anche il sub 5.

In relazione a quanto esposto, visto anche gli esiti della stima al cap. I.3., si ritiene che il potenziale mercato sia molto ridotto, di ciò si terrà conto nella stima finale del bene.

tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata





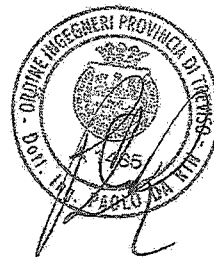
studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

I.6. Valore di stima

Visti i diversi metodi di stima, viste le detrazioni al valore ed i fattori di incremento/decremento si stima per l'intero immobile comprensivo di area scoperta il seguente:

Valore stimato di vendita **€ 1.140.000,00**

Ovviamente la valutazione prescinde dal valore residuo di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, citate allo specifico cap.B.3.



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.28 di 29





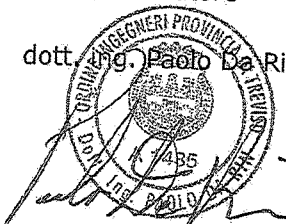
studio di ingegneria
dott. ing. Paolo Da Rin
v.lo Carlo Alberto, 3 - 31100 TREVISO

J. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie
3. Documentazione catastale
 - a. Visure
 - b. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
 - c. Copia schede planimetriche
4. Atto notarile di compravendita
5. Atto notarile costituzione vincolo non aedificandi
6. Atto notarile modifica patti societari
7. Documentazione da Ufficio Tecnico Comunale
8. Risoluzione contratto locazione

Treviso, 09 gennaio 2018

l'estimatore
dott. ing. Paolo Da Rin



tel/fax 0422 545 675

studiodarin@gmail.com
ingpaolodarin@gmail.com
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata

pag.29 di 29

