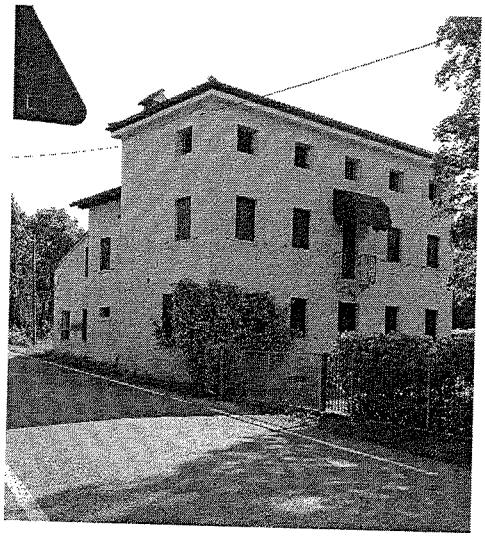
# PERIZIA DI STIMA

## ESECUZIONE 772-2013 [redacted] – UNICREDIT SPA

## *DESCRIZIONE*

Trattasi di porzione di casa facente parte di un compendio più esteso che comprende anche l'utilizzo dell'unità immobiliare adiacente, in proprietà ad altra ditta, affinche il bene pignorato possa essere goduto nella sua interezza.



Comune di Monfumo (Tv) – Via La Valle,53

## RICHIEDENTE

UNICREDIT SPA

C/O Avv.to Marianovella Pignata - P.zza Ancillotto, 8 - 31100 Treviso

Giudice: Dott.sa Francesca Vortali

Custode: IVG di Treviso

## CTU

Elisabetta arch. Motta

Via G. Carducci, 15-a

35010 Campo San Martino – Pd

*Campo San Martino,05-10-2017*



0
Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cdf7cd032

## CONFERIMENTO INCARICO

La sottoscritta Elisabetta Motta architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n°3356 ed iscritta all'albo dei CTU del Tribunale di Padova con n°2979, in data 07 Aprile 2017 prestava giuramento per la relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.(13-02-2017) nella procedura promossa da Unicredit Credit Management Banck s.p.a. contro [redacted]

Eseguiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti allo scopo di reperire le notizie ed assumere i dati tecnici necessari per la formulazione della presente perizia, la scrivente ritiene di poter rispondere al quesito postogli come segue.

## OPERAZIONI SVOLTE

Per adempiere al compito ricevuto, la scrivente acquisiva in data 17 Maggio 2013 presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Monfumo (Tv), la documentazione relativa al bene in oggetto di stima. Per quanto accertato direttamente presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Monfumo (Tv) non esistono procedure sanzionatorie in corso. In data 12 Giugno 2017 la scrivente effettuava sopralluogo dell'immobile insieme al custode del bene Dott. Annibal Luca-IVG Treviso.
Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare. Si effettuava infine una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto, trascizioni ed iscrizioni.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della presente perizia risulta catastalmente censito presso il Catasto del Comune di Monfumo e di regolare proprietà per l'intero della sig.ra [redacted]

***Catasto Fabbricati***

- Sez. A – fg. 4 - part.258 sub 3 - Cat. A/2 - cl. 1 – vani 6 - rendita € 433.82
- Sez. A – fg. 4 - part.258 sub 4 – corte di pertinenza

## PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile risulta di proprietà per l'intero della sig.ra [redacted] come si evince dall'atto di compravendita n° rep 108.447 del 08-02-1995 del Notaio Vincenzo Imparato di Asolo e registrato a Montebelluna il 14-02-1995 n°463. qui allegato:



Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

N. 27205 di Raccolta

N. 108.447 di Repertorio. li, 8.2.1995----

---------- C O M P R A V E N D I T A ----------

----------REPUBBLICA ITALIANA----------

L'anno millenovecentonovantacinque, questo giorno di mercoledì otto del mese di febbraio.----------

In Asolo, nel mio studio in Via Dante n.14.----------

Avanti a me dottor VINCENZO IMPARATO, Notaio residente in Asolo ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, sono presenti le signore:----------

-[redacted]

-[redacted] la quale dichiara di aver chiesto con domanda in data 27.12.1994 protocollata il medesimo giorno al n.5433 Cat XII il cambio della residenza da [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]----------

Dette comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, dopo aver concordemente e con il mio consenso rinunciato alla presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:----------

Articolo 1)----------

La signora [redacted] vende alla nipote ex sorore signorina [redacted], che acquista gli immobili situati in:----------

----------COMUNE DI MONFUMO----------

Catasto terreni: ----------

----------FOGLIO 4°----------

M.N. 11 s.a. 2^ Ha. 0.02.20 RD. 3.190 RA. 1.650---------- sono are due e centiare venti.----------

Confini: Est ed Ovest strada, Sud M.N.751;----------

Catasto fabbricati: ----------

----------Sezione A Foglio 4°----------

del M.N.258 le unità immobiliari identificate nel N.C.E.U. con planimetrie in data 17 aprile 1985 Prot. N.181 (abitazione) e n. 182 (area scoperta e coperta).----------

Confini: Est, Sud ed Ovest strada.----------

Articolo 2) ----------

Il bene viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, il terreno a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive allo stesso inerenti.----------

Articolo 3) ----------

Il prezzo è stato convenuto in Lire 35.250.000= (trentacinquemilioniduecentocinquantamila), somma che la Parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo e finale liberazione, con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.----------

REGISTRATO
a MONTEBELLUNA
14-2-1995
N. 463 atti pubbl.
Esatte L. 2.786.000=
di cui L. 300.000=
per trascrizione e
L. 630.000= per INVI
IL DIRETTORE





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

Per la valutazione del fabbricato le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui l'art.12 del D.L. 14.3.1988 N.70 convertito nella legge n.154 del 13.5.1988.---

Articolo 4) ----------

La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso del bene venduto e la libertà dello stesso da ipoteche, pesi, vincoli, oneri pregiudizievoli di qualsiasi specie e presta garanzia per ogni caso di spoglio, molestia od evizione.----------

Articolo 5) ----------

La Parte acquirente, da oggi proprietaria di quanto in oggetto, ne viene immessa in possesso e godimento a partire da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.----------

Articolo 6) ----------

Vengono autorizzate la voltura catastale e la trascrizione ipotecaria di quest'atto.----------

Verrà unita alla domanda di voltura l'attuale certificazione di intestazione catastale.----------

Agli effetti della voltura catastale, si precisa che quanto venduto è pervenuto alla parte venditrice in forza della successione testamentaria del padre sig. [redacted], mancato ai vivi il [redacted] (D.44 Vol.169 Ufficio Registro di Asolo) e conseguente atto divisionale in data 7.2.1986 N.58.419 di mio repertorio, registrato a Montebelluna il 27.2.1986 al N.661 Atti Pubblici.----------

Articolo 7) ----------

La parte venditrice, da me ammonita, a sensi dell'art.26 della legge 4.1.1968 n.15, sulla responsabilità penale cui può essere soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara:--

a) così come stabilito dall'art.40, 2° comma della legge 28.2.1985 n.47, che le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, che non sono state apportate al fabbricato modificazioni che avrebbero richiesto licenze o concessioni e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori riguardanti lo stesso, che pertanto risulta commerciabile anche a norma dell'art.41 della legge 28.2.1985 n.47;----------

b) ai sensi dell'art.3, comma 13 ter, del decreto legge 27.4.1990 n.90, così come convertito dalla legge 26.6.1990 n.165, che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.----------

La parte venditrice, per il M.N.11, esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31.1.1995 Prot. N.404 dal delegato del Comune di Monfumo dichiarandomi che dalla data di rilascio di detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Io Notaio allego sub A) il suddetto documento.----------

Articolo 8) ----------





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

Ai sensi della legge 19.5.1975 n.151, la sig. [redacted] dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni e la sig. [redacted] dichiara di essere nubile.-

Articolo 9) ----------

La parte venditrice presenta la dichiarazione prevista dall'art.18 del D.P.R. 26.10.1972 n.643.----------

Articolo 10) ----------

Le spese e tasse tutte di quest'atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.----------

Le Parti contraenti, per il fabbricato urbano del valore di lire 35.000.000=, richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla nota II-bis dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26.10.1986 n.131, così come introdotto dall'art.16 del D.L.22.5.1993 n.155, convertito, con modificazioni, nella legge 19.7.1993 n.243 dichiarando:----------

a) - la Parte acquirente di risiedere nel Comune di Monfumo e di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione;----------

b) - entrambe le Parti che l'immobile trasferito è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M.2.8.1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969.----------

Il M.N.11 che si trova in zona agricola, è ritenuto del valore di lire 250.000=.----------

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.----------

.-

Io Notaio diedi lettura di quest'atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia su di un foglio per due intere facciate ed oltre metà di questa terza alle contraenti, che lo approvano e si sottoscrivono con me qui appresso.----------

[redacted]

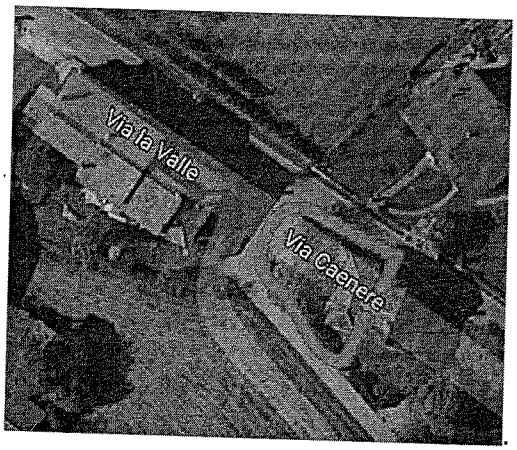




Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cdf7cd032

## ***CONFINI***

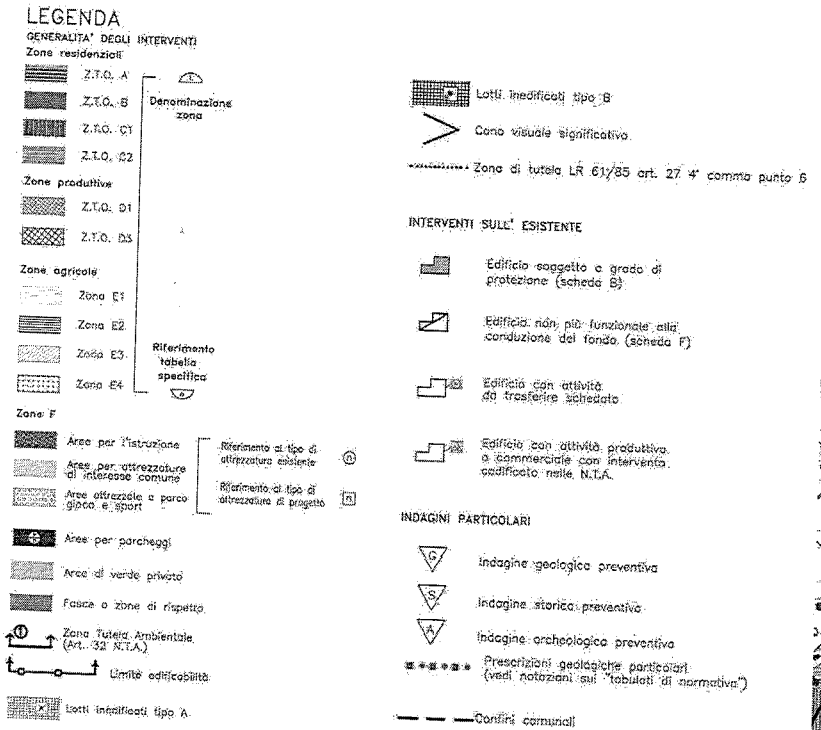
L'immobile confina a nord-ovest con immobile di altra proprietà, ad est con una strada e terreni di altra proprietà, a sud ed ad ovest con la Via La Valle e la Via Caenere.

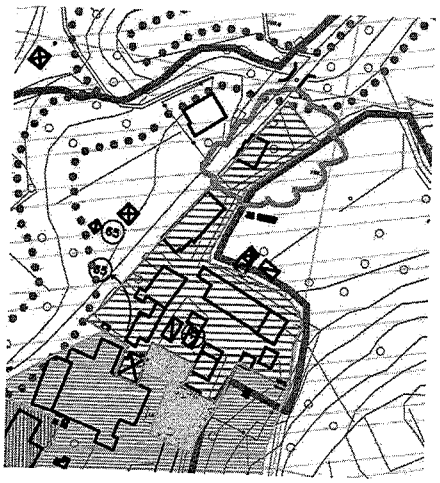



## ***REGOLARITA' URBANISTICA***

Il vigente Piano Regolatore del Comune di Monfumo individua l'immobile in oggetto nell'ambito territoriale delle zone A. Il fabbricato ha un grado di protezione 7 "edifici con nessun carattere intrinseco ed ambientale" e non risulta schedato.

Qui di seguito gli estratti del P.R.G. vigente nel Comune di Monfumo:





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

## LEGENDA

GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

Zone residenziali

- Z.T.O. A
- Z.T.O. B
- Z.T.O. C1
- Z.T.O. C2

Denominazione zona

Zone produttive

- Z.T.O. D1
- Z.T.O. D3

Lotti inedificati tipo A

Lotti inedificati tipo B

Zone agricole

- Zona E1
- Zona E2
- Zona E3
- Zona E4

Riferimento tabella specifica

Zone F

- Aree per l'istruzione
- Aree per attrezzature di interesse comune
- Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Riferimento al tipo di attrezzatura esistente

Riferimento al tipo di attrezzatura di progetto

Aree per parcheggi

Aree di verde privato

Vincolo forestale-idrogeologico

Vincolo cimiteriale

Zona Tutela Ambientale (Art. 32 N.T.A.)

Zona visuale significativa

Limite edificabilità

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Corti

Allineamenti

Unità minima di intervento

Piazze

INTERVENTI SULL' ESISTENTE EDIFICATO

Zona di degrado

Limite massimo di ampliamento

Grado di protezione 1

Grado di protezione 2

Grado di protezione 3

Grado di protezione 4

Grado di protezione 5

Grado di protezione 6

Grado di protezione 7

Elementi lineari significativi

Elementi puntuali significativi

Attivita' produttiva da confermare

Attivita' produttiva da bloccare

Attivita' produttiva da trasferire

Edificio con attività produttiva o commerciale con intervento: codificato nelle N.T.A.

Edificio con attività da trasferire schedati

TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE

Conseguente all' antico

Isolata o unifamiliare

Bifamiliare

A schiera

In linea, a cortina, a corte

A blocco

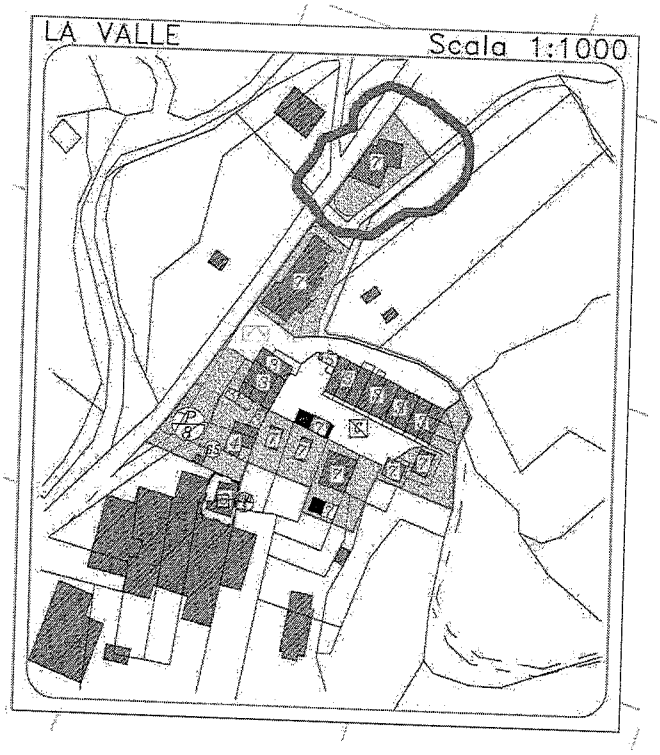
INDAGINI PARTICOLARI

Indagine geologica preventiva

Indagine storica preventiva

Indagine archeologica preventiva

Prescrizioni geologiche particolari (vedi notazioni sul "tabulati di normativa")








Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

## ***CONCORDANZA TRA STATO DI FATTO – CONCESSIONI EDILIZIE – CATASTO***

Visto il soprallugo ed esaminati i documenti acquisiti presso il Catasto e gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Monfumo il fabbricato risulta essere nel suo impianto originario ante 01-09-1967.

Dal sopralluogo e dagli accertamenti edilizi ed urbanistici effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che il fabbricato o meglio la porzione di fabbricato di proprietà della sig.ra Cannelli è stato restaurato con concessione edilizia n° P97/083 del 18.08.1998.

Sucessivamente con variante in corso d'opera n° P97/083v del 15.03.2002 è stata rilasciata l'autorizzazione per eseguire i lavori di "Risanamento conservativo fabbricato – Variante con unificazione delle due unità abitative"; per "le due unità abitative" si intende l'unità abitativa soggetta al fallimento e l'unità abitattiva confinante a nord di altrui proprietà, ovvero della Sig.ra [redacted] che è la madre della esecutata.

A mio avviso è cosa anomala l'accorpamento di due unità immobiliari appartenenti a ditte diverse oltre il fatto che tutti gli allacciamenti idrici/sanitari, il riscaldamento e l'impianto elettrico del bene oggetto della presente stima dipendono dal bene appartenente ad altra ditta, ovvero della Sig.ra [redacted]. Anche gli accessi ai piani superiori ed al piano inferiore sono permessi dalle scale ricadenti nell'altrui proprietà della Sig.ra [redacted]

Nel Luglio 2012 l'esecutata chiede il certificato di agibilità/abitabilità, pratica mai evasa poichè non sono mai stati integrati i documenti necessari per il rilascio del suddetto certificato. I documenti necessari richiesti vertevano sull'esatto accatastamento del bene ed il tecnico comunale scriveva: "in riferimento alla domanda di agibilità e al deposito dell'accatastamento in data 22-05-2004 al prot. 2086, si comunica che l'accatastamento presentato non è accettabile in quanto la parte di fabbricato interessato dall'intervento risulta sprovvisto di scale di accesso ai piani superiori. Si prega quindi di provvedere alla stesura dell'accatastamento globale dell'intera unità, eventualmente individuando i due corpi prima divisi in due diversi subalterni".

L'ultima variante n° P97/083v del 15.03.2002 risulta essere autorizzata e di fatto rispondente allo stato di fatto del soprallugo del 12-06-2017. Risultano infatti essere accorpate le due unità immobiliari anche se di diversa proprietà (si fa presente che tra le due proprietà esiste una parentela madre-filgia).

Quanto richiesto non è stato a tutt'oggi prodotto quindi il fabbricato è privo del certificato di abitabilità/agibilità.

L'accatastamento acquisito presso il Catasto risulta non essere corretto con quanto si evince dal sopralluogo e come evidenziato dalle foto allegate; quindi l'immobile deve essere accatastato correttamente.

Non risulta esserci l'attestato di prestazione energetica APE e dovrà essere redatto successivamente all'aggiudicazione del bene in oggetto di codesta esecuzione.





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cdf7cd032

## ***ABUSIVISMO DEL BENE***

Non risultano abusi.

## ***TRASCRIZIONI***

Dalla ricerca del 13-05-2017 presso l'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti trascrizioni (di cui si forniscono le copie negli allegati) per l'immobile oggetto della presente esecuzione:

- Reg. Gen. 6062, Reg. Part 4298 del 04-04-1995 atto Notaio Vincenzo Imparato n°v108.447vdel 08.02.1995 - Trascrizione atto di compravendita a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà.

- Reg. Gen. 35410, Reg. Part 24546 del 09-12-2013 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit spa – Roma cf. 00348170101 per la quota di 1/1 della proprietà contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà.

## ***ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

Dalla ricerca del 13-05-2017 presso l'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti trascrizioni (di cui si forniscono le copie negli allegati) per l'immobile oggetto della presente esecuzione:

- Reg. Gen. 22779, Reg. Part 4120 del 14-06-2000 - Notaio F. Imparato n° rep. 79157; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassamarca Cassa di Risparmio della Marca Trevigiana spa – Treviso per la quota di 1/1 della proprietà contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà – Debitori non datori di ipoteca [redacted]

*Annotazioni:* del 19-05-2001 reg part. 2159 reg. Gen. 19203 – tipo di atto 0808 / erogazione a saldo.

- Reg. Gen. 17261, Reg. Part. 3899 del 13-05-2009 – Notaio F: Imparato n° rep. 125129/37283; ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore del creditore ipotecario Unicredit Banca spa per la quota di 1/1 della proprietà contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà – Debitori non datori di ipoteca [redacted]





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

## ***RAPPORTI DI LOCAZIONE O SIMILARI***

Alla data del seguente elaborato peritale non risultano contratti di locazione o simili.

L'immobile è occupato dalla esecutata Sig.ra [redacted]

## ***DESCRIZIONE DEL BENE***

Trattasi di un immobile residenziale, inserito in una costruzione risalente agli inizi del 1900, comprendente più unità immobiliari in linea, sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato e con corte/giardino di pertinenza.

L'ubicazione dell'immobile è ottimale sia perchè è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica, sia perchè la sua accessibilità non presenta ostacoli di sorta. Si trova nella perifieria rurale del Comune di Monfumo.

Il terreno o corte pertinenziale di circa 180 mq si presenta in piano ed ampiamente usufruibile su duei lati del fabbricato.

L'immobile oggetto di stima per poter essere usufruito nel piano interrato e nei piani superiori necessita dell'utilizzo della unità immobiliare adiacente in proprietà ad altra ditta ovvero di proprietà della Sig.ra [redacted] che oltretutto ne ha concesso l'uso gratuito alla figlia sig.ra [redacted] esecutata).

Inoltre l'impianto elettrico ed idrico/sanitario risultano essere dipendenti in toto dalla unità adiacente di proprietà di altra ditta, ovvero di proprietà della Sig.ra [redacted] Dal sopralluogo si evince che la scala (concessionata nel 1988 e posta nell'ingresso principale del bene oggetto di stima) che doveva rendere l'unità in oggetto di stima indipendente non è mai stata costruita come si evince anche dalla documentazione fotografica.

L'immobile così come da sopralluogo non è "autonomo" ed è privo dei siervizi igienici (i servizi igienici si trovano nella proprietà adiacente di altrui proprietà ovvero di proprietà della Sig.ra [redacted] Anche l'impianto elettrico, il riscaldamento e l'impianto idrico/sanitario sono funzionanti in quanto collegati agli impianti del bene adiacente di altrui proprietà.

Nel suo insieme l'immobile risulta però essere in buono stato conservativo poichè negli anni sono stati eseguiti parecchi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i materiali usati sono di buona qualità Gli infissi sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno. Alcune porte interne preesistenti e presumibilmente dei primi del '900 sono state sapientemente restaurate. L'immobile è privo di isolamento termico ed acustico. In alcune zone del piano terra ci sono delle piccole infiorescenze dovute all'umidità. Non c'è impianto di condizionamento.

Al piano interrato troviamo una piccola cantina con delle finestre alla quale si accede tramite una scala sita nell'adiacente unità abitattiva e di altrui proprietà. E' in buono stato





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

conservativo e priva di malte fini e di pavimentazione. Presenta qualche macchia di umidità.

Al piano terra troviamo l'ingresso, una cucina ed un soggiorno. E' in buono stato conservativo anche se nella zona cucina è presente qualche piccola macchia di umidità. Il soffito è con le travi a vista e la pavimentazione in piastrelle tipo "cotto" di buona qualità. All'interno dell'area soggiorno troviamo al posto del camino, come si vede negli elaborati tecnici consegnati presso l'Ufficio Tecnico di Monfumo, un'apertura che mette in diretto collegamento l'immobile oggetto di questa esecuzione con l'immobile adiacente di altrui proprietà.

Dal varco presente in soggiorno entriamo nell'immobile di altrui proprietà e tramite la scala in legno (di altrui proprietà) accediamo ai piani superiori.

Al piano primo troviamo un disimpegno con una porta finestra che porta ad un piccolo terrazzino e due camere da letto. Anche qui lo stato conservativo è buono. Il soffito è con le travi a vista e la pavimentazione è in ltravi di legno massello di abete.

Salendo sempre dalla scala di altrui proprietà arriviamo al piano secondo ove troviamo una mansara usufruibile per quasi tutta l'area grazie alle altezze favorevoli. Anche qui lo stato conservativo è buono. Il soffito è con travi a vista e la pavimentazione è in ltravi di legno massello di abete. Le pareti sono in pietra "faccia-vista" molto ben manutenute e restaurate.

## ***DIVISIBILITA' DEL BENE***

Il bene oggetto di stima risulta essere indivisibile.

## ***DETERMINAZIONE E QUANTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI PER METTERE A "NORMA" L'IMMOBILE***

Gli interventi per "mettere a norma" l'immobile sono:

- spese tecniche e competenze professionali per la pratica per la costruzione del servizio igienico, della scala e conseguente chiusura del varco di passaggio con l'altrui proprietà immobiliare; lo sdoppiamento urbanistico delle due unità immobiliari, la pratica anti-sismica per l'autorizzazione al Genio Civile per la modifica dei solai, la variazione catastale oltre che agli oneri per la costruzione effettiva della scala. Progettazione degli impianti idrici/santari e dell'impianto elettrico. Il tutto quantificabile per un importo forfettario (oltre gli oneri di legge) di € 8.500,00;

- spese tecniche e competenze professionali per la pratica al fine dell'ottenimento dell'agibilità, compendente anche i certificati di conformità degli impianti. Il tutto quantificabile per un importo forfettario (oltre gli oneri di legge) di € 2.000,00;

Andranno considerate inoltre le spese edili per:





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

- la modifica ed il consolodamento dei solai con la costruzione della scala interna;

- il tamponamento del foro di collegamento tra le due unità;

- le spese per lo sdoppiamento idraulico ed elettrico;

- l'acquisto ed il collegamento della nuova cisterna del gasolio e l'acquisto di una nuova caldaia;

- le spese per la realizzazione di un servizio igienico;

- le spese per l'allacciamento all'acquedotto;

Il solo attestato di prestazione energetica "Ape" sarà redatto successivamente all'aggiudicazione del bene per un costo totale ed omicompreso di 180,00 € (oltre gli oneri di legge).

## ***DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE***

I valori di stima di seguito esposti sono il risultato degli accertamenti, del sopralluogo e dei rilievi, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto della seguente esecuzione, delle condizioni di mercato rilevate nella zona, del tipo di popolazione e pacificità della zona stessa, dell'ubicazione rispetto al centro urbano, dei servizi pubblici e privati.

Il criterio di stima in base allo scopo o ragion pratica dell'incarico, non può che essere quello della ricerca del più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, libero da vincoli e/o diritti reali particolari.

Il metodo di stima è quello sintetico-comparativo con valori di mercato attribuiti a beni simili per età, per ubicazione, per tipologia e dimensioni, che essi hanno in recenti compravendite.

Alla luce delle precedenti considerazioni si determina che il bene non può essere suddiviso in lotti.

Il valore di scambio di unità immoniliari di metratura, età e posizione analoga è di un valore compreso tra un minimo di €810.00 ed un massimo di € 1.050,00 al mq. Visto lo stato di manutenzione buono e le buone finiture ed i lavori da eseguirsi per portare l'immobile a norma, si determina un valore al mq che si orienta tra i 410,00 € per la cantina e di 750,00 € per le restanti parti dell'immobile; per il giardino/corte un valore al mq. di € 81.00.

Si ricorda che l'immobile anche se non "autonomo" ha finiture di pregio ed il restauro conservativo è stato molto accurato sia nella scelta dei materiali da costruzione che nelle finiture.

L'immobile in oggetto di stima è pari:

- piano interrato cantina mq. 13.30





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cdf7cd032

- piano terra, primo e mansarda mq 55.34 lordi ciascuno;
- giardino/corte esterna mq 180.

Si ricavano così i seguenti valori:

| | |
|---|---|
| - piano interrato cantina **mq. 13.30 x 410,00 € al mq =** | **5.453,00 €** |
| - piano terra, primo e mansarda mq 55.34 lordi ciascuno per un totale pari a **mq. 166.02 x 750,00 € al mq =** | **124.515,00 €** |
| - giardino/corte esterna **mq 180 x 81,00 € al mq =** | **14.580,00 €** |
| Il tutto per un totale di | 144.548,00 € |
| **arrotondati a** | **145.000,00 €** |

In fede Elisabetta arch. Motta

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI MOTTA ELISABETTA Sezione A n° 3356 ARCHITETTO PADOVA

Data 05-10-2017

**Si allega alla presente perizia:**

- documentazione fotografica;
- documentazione N.C.E.U.;
- documentazione Conservatoria Registri Immobiliari;
- documentazione Ufficio Tecnico Comune di Monfumo;
- scheda sintetica.





Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0042002 del 09/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monfumo

Via La Valle civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 4
Particella: 258
Subalterno: 3

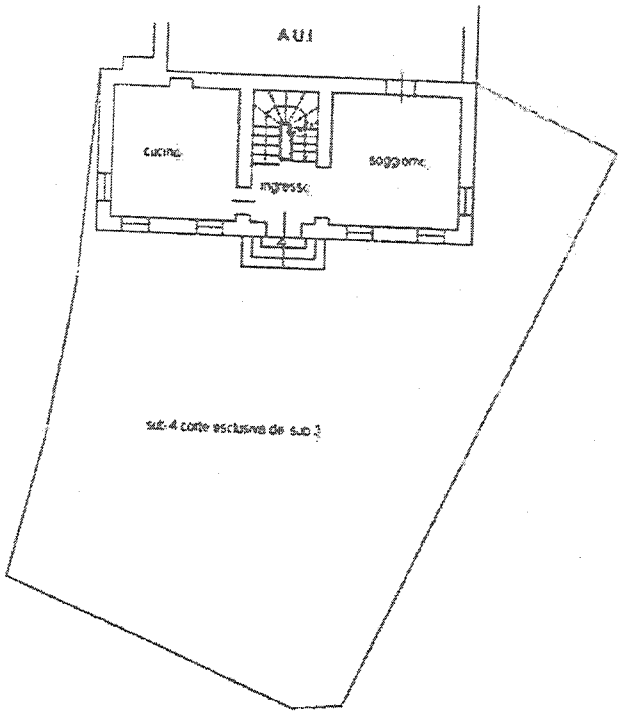
Compilata da:
Filippin Dario

Iscritto all'albo:
Geometri

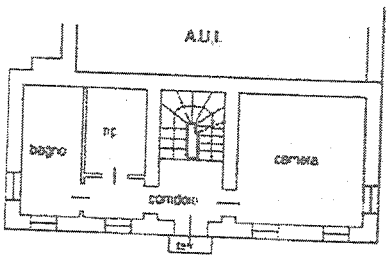
Prov. Treviso N. 2135

Scheda n. 1 Scala 1:200

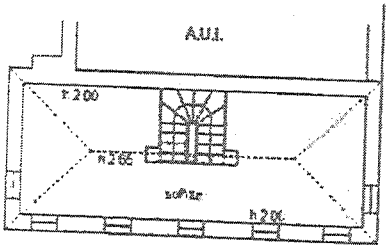
PIANO TERRA h 2.85



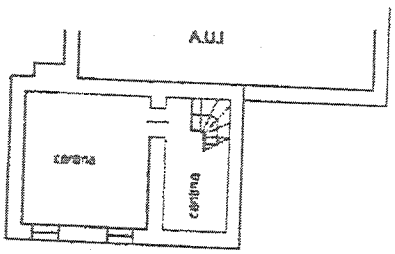

PIANO PRIMO h. 2.60




PIANO SECONDO




PIANO INTERRATO h. 1.85




Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2017 - n. T378608 - Richiedente: MTTLBT66R41B300T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di MONFUMO (F360) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 258 - Subalterno: 3 >
VIA LA VALLE piano: T-1-2-S1;
Firmato Da: MOTTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d8569df1996c79e38aa8376cd7cd032