

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 512/2013

MANDANTE:

INTERVENUTA:

DEBITORE: SIGG

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

PERITO ESTIMATORE: ARCH. MAURIZIO VARAGO

PERIZIA DI STIMA DEL BENE IMMOBILE

Montebelluna 20 marzo 2017

Il Tecnico Estimatore

Arch. Maurizio Varago

Arch. MAURIZIO VARAGO Via Montello n. 80/7 - 31044 Montebelluna (TV) - tel.0423.615178
e-mail: architettovarago@gmail.com - PEC: maurizio.varago@archiworldpec.it

Firmato Da: VARAGO MAURIZIO E-messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b8dfe1c711cc7e1c24fc0434ad6e5a

1 INCARICO

In data 10.10.2016, il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, ha conferito al sottoscritto Arch. Maurizio Varago, con studio professionale a Montebelluna (TV) in via Montello n.80/7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 705, l'incarico quale perito estimatore per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 18.11.2016, il sottoscritto perito estimatore eseguiva sopralluogo in data 10/02/2017, presso il compendio immobiliare ubicato a Trevignano (TV) in Via Tre Forni n. 59, previo accordo con il custode, dott. Andrea Massarotto di ASTE 33 S.R.L. di Treviso.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi metrici e fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la legittimità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- Visure telematiche presso il Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- Verifica di eventuali pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano;
- Richiesta presso lo studio del Notaio dott. Antonio Favalaro e presso l'archivio del Notaio dott. Battista Parolin per ottenere le copie degli atti di provenienza degli immobili;
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione stipulati prima della trascrizione del pignoramento;
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali iscrizioni e trascrizioni.

Espletate le opportune verifiche, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie indagini e deduzioni.



3 FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati comprendono un fabbricato a destinazione residenziale con due appartamenti, due fabbricati ad uso ricovero attrezzi, stalla, fienile di carattere rurale e un fondo agricolo ben individuabile, il sottoscritto perito estimatore ritiene opportuna la formazione di n. 2 lotti. Il lotto n. 1 che comprende i fabbricati e l'area di pertinenza e il lotto n. 2 che comprende il fondo agricolo.

4 LOTTO 1

4.1 Ubicazione e destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare è ubicato a Trevignano (TV) in Via Tre Forni n. 59 ed è composto da quattro corpi di fabbrica, un primo fabbricato con due abitazioni di tipo civile, un secondo ad uso ricovero attrezzi, fienile e stalla e un terzo fabbricato ad uso ripostiglio.

Altri fabbricati presenti risultano abusivi.

Il fabbricato ad uso residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra più un livello interrato; gli altri fabbricati si sviluppano su un unico piano fuori terra.

Il complesso si trova in posizione periferica del Comune di Trevignano in una area a destinazione agricola. L'accesso agli immobili è posto su Via Tre Forni.

L'edificio ricade in zona agricola E3 individuata dallo strumento urbanistico vigente, Piano Interventi, di cui si allega estratto (ALLEGATO 6).

4.2 Identificazione catastale

Gli immobili risultano identificati in catasto (ALLEGATI 2):

Fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati di proprietà dei Sigg. [REDACTED] per ½

ciascuno:

Comune di Trevignano - sez. A - Fg 1

- particella n. 502 - sub 2 - p. S1-T - Cat. A/2 - Classe 2 - vani 6,5 - Superficie catastale mq.

138 (escluso aree scoperte mq. 138) - Rendita € 520,33;

- particella n. 502 – sub 3 – p. T-1 - Cat. A/2 - Classe 2 - vani 6,5 - Superficie catastale mq. 164 (escluso aree scoperte mq. 160) - Rendita € 520,33;

- particella n. 502 – sub 4 – p. T - Cat. C/2 - Classe 1 - Consistenza mq. 415 – Superficie catastale mq. 440 - Rendita € 321,50;

L'area su cui sorge il fabbricato è così identificata al Catasto Terreni:

Comune di Trevignano (TV) - Fg 1

- particella n. 502 Ha 0.53.46 – ente urbano di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

4.3 Confini

L'area risulta complessivamente a forma rettangolare; sui lati est-sud-ovest confina con aree agricole e sul lato nord con la strada comunale Via Tre Forni.

4.4 Servitù, vincoli ed altri oneri

La vendita dei beni avverrà nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni e azioni, dipendenze, pertinenze, accessori, servitù attive e passive.

In particolare si segnala che gli immobili, oltre alle trascrizioni pregiudizievoli descritte al successivo punto 4.6, risultano gravati da un vincolo decennale di destinazione di cui alla ex L.R. 24/85 costituito con atto del Notaio G.B. Parolin rep. N. 179510 del 08.07.2004. In sostanza, con il permesso di costruire per ampliamento e ristrutturazione del fabbricato a 2 unità abitative ai sensi della ex L.R.24/85, poi revocato su richiesta dei proprietari, era stata imposta la costituzione del suddetto vincolo, il quale non risulta mai cancellato; esso è comunque ampiamente scaduto dal momento che sono passati più di 10 anni dalla sua costituzione.

Non risultano vincoli di tipo storico, artistico e ambientale sugli immobili.

Si segnala inoltre che ci sono alcune catapecchie abusive sul mappale n. 502 che non sono sanabili, essendo in zona agricola, e dovrebbero pertanto essere demolite salvo quanto disposto dal capo V della L.R. n. 11/04.

4.5 Proprietà e provenienza

L'immobile risulta essere pervenuto ai Sigg. [REDACTED] come generalizzato in atti, in forza dell'atto di donazione del 19.06.2002 a rogito del Notaio Dott. Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. N 2688/1317 e trascritto a Treviso in data 16.07.2002 RG. 29230 R.P. 20543.

Si precisa che non è stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e che, dopo aver parlato con il Sig. G.E., se ne omette la produzione e si fa riferimento alle sole visure catastali e ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 10.01.2017 e 6-8.03.2017.

4.6 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili sono gravati dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si sintetizzano di seguito:

Immobile n. 1 Sez. A Fog. 1 Part. 502 sub 2, sub 3, sub 4 di [REDACTED]

- 1. TRASCRIZIONE del 16/07/2002 - Registro Particolare 20543 Registro Generale 29230

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 2688 del 19/06/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- 2. TRASCRIZIONE del 16/07/2002 - Registro Particolare 20545 Registro Generale 29232

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 2688 del 19/06/2002

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

- 3. ISCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 7376

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 3685 del 13/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- 4. ISCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 9827 Registro Generale 42070

Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO Repertorio 3246/1621 del 16/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- 5. TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 16809 Registro Generale 24974

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MONTEBELLUNA Repertorio 1185 del

17/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.7 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare

A seguito di accertamento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso in data 14 marzo 2017, è emerso che nell'esecuzione immobiliare n. 512/2013 vi è il seguente intervenuto:

- [REDACTED] per € 45.799,55 relativi a tributi iscritti a ruolo a nome di [REDACTED]

ed € 4.624,27 relativi a tributi iscritti a ruolo a nome di [REDACTED]

4.8 Descrizione degli immobili

Trattasi di più immobili:

- a. una casa di civile abitazione con scoperto privato e due unità abitative che si sviluppano ai piani interrato, terra e primo.
- b. Un edificio ad uso stalla, fienile e ricovero attrezzi
- c. Un edificio ad uso magazzino, ricovero attrezzi e pollaio
- d. Una casetta di legno abusiva
- e. Un ricovero attrezzi in muratura e tetto in legno abusivo
- f. Un ricovero attrezzi in muratura e tetto in legno abusivo
- g. Un ricovero attrezzi e fienile in blocchi di calcestruzzo e legno abusivo

Tutti i suddetti immobili insistono sulla particella n. 502 di mq 5346.

4.8.a - Casa di civile abitazione (sub 2 - sub 3)

Trattasi di classica casa anni 70 composta di n. 2 abitazioni con ingressi indipendenti. La struttura in elevazione è in laterizio così come i solai. La copertura a padiglione creata con tramezzine forate di laterizio e tavelloni, sempre in laterizio, con soprastante mantellata in tegole.

Le due unità abitative sono disposte una per piano.

L'unità al piano terra e interrato, accatastata come SUB 2 si compone dei seguenti locali:

Soggiorno mq 26,15

Cucinino mq 13,68

Camera mq 12,97

Camera mq 10,45

Ripostiglio mq 8,60

Corridoio mq 10,00

Bagno (completo di wc, lavabo, bidet e doccia) mq 5,00

Loggia mq 2,00

Al piano interrato

Cantina mq 26,42

Bagno mq 2,90

L'unità al primo piano e ingresso al piano terra, accatastata come Sub 3 si compone dei seguenti locali

al Piano Primo:

Soggiorno mq. 25,00

Cucina mq. 19,18

Corridoio mq 9,62 (altezza ml 2,50)

Camera mq 20,14

Camera mq 14,47

Camera mq 12,75

Ripostiglio mq 2,50

Bagno completo di doccia, vasca, bidet, w.c. e lavabo di mq 7,62

Terrazzo 10,50

Al piano terra

Ingresso mq 9,17

Ripostiglio mq 3,30



Entrambe le abitazioni hanno le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Struttura verticale e orizzontale in laterizio

Le pareti e i soffitti sono intonacati tanto dentro che all'esterno.

I pluviali e le grondaie son in lamiera pre-verniciata.

Serramenti in legno, verniciato al piano terra e laccato al piano primo; in entrambi i casi a vetro singolo ad eccezione della cantina dove c'è il vetrocamera.

Pavimenti interni e rivestimenti in gres

Impianti elettrico ed idraulico esistenti e funzionanti

Impianto di riscaldamento costituito da termosifoni alimentati da caldaia autonoma

Impianto televisivo provvisto di antenna esterna

Il fabbricato è provvisto di allacciamento all'acquedotto, alla rete elettrica e alla rete del gas metano.

Non risultano praticamente recinzioni della proprietà se si eccettua un breve tratto di muretto sul fronte strada, né vi sono cancelli.

4.8.b - Fabbricato B (sub 4)

Trattasi di fabbricato agricolo a un solo piano suddiviso in quattro locali; una stalla, un ricovero attrezzi, un fienile e un piccolo magazzino. La struttura è in blocchi di calcestruzzo tipo Leca, mentre la copertura è in legno con soprastanti lamiere zincate sui locali fienile e ricovero attrezzi; quanto alla stalla, la copertura è in travetti di calcestruzzo con soprastanti tavelloni in cotto e tegole marsigliesi; il piccolo magazzino ha copertura costituita da un solaio piano in later-cemento con soprastante guaina impermeabilizzante.

Il pavimento è in cemento tirato a staggia; i serramenti, laddove presenti, sono in ferro.

Esiste un impianto di illuminazione alquanto sommario e nessun impianto di riscaldamento o altro.

Si rilevano all'interno, opere abusive quali soppalchi in carpenteria metallica e la suddivisione del locale stalla in due locali a mezzo di una parete in muratura.

Le superfici rilevate dei locali sono le seguenti:



Fienile mq 95,47 (altezza media 3,60)

Ricovero attrezzi mq 97,40 (altezza media 5,07)

Soppalco mq 47,19 (altezza media 2,70)

Stalla mq 44,29 (altezza media 3,80)

Soppalco mq 14,93 (altezza media 1,80)

Stalla mq 55,97 (altezza media 2,90)

Magazzino mq 7,00 (altezza 2,20)

4.8.c - Fabbricato C (sub 4)

Trattasi di fabbricato agricolo a un solo piano suddiviso in cinque locali; due ricoveri attrezzi, due magazzini e un pollaio. La struttura è in blocchi di calcestruzzo tipo Leca, mentre la copertura è costituita da un solaio piano in later-cemento con soprastante guaina impermeabilizzante.

Il pavimento è in cemento tirato a staggia; i serramenti, laddove presenti, sono in ferro.

Esiste un impianto di illuminazione alquanto sommario e nessun impianto di riscaldamento o altro.

Le superfici rilevate dei locali sono le seguenti:

Magazzino mq 12,51

Ricovero attrezzi mq,18,67

Ricovero attrezzi mq,14,98

Magazzino mq 38,88

Pollaio mq 8,47

4.8.d Fabbricato D -

Trattasi di casetta ad un piano in legno abusiva.

Questa è un'opera abusiva, difficilmente sanabile e, anche qualora fosse possibile la sanatoria, questa avrebbe costi che supererebbero di gran lunga il valore dell'immobile.

Per quanto sopra il sottoscritto non ha ritenuto di procedere con il rilievo e la stima della stessa.

4.8.e Fabbricato E -

Trattasi di ricovero attrezzi ad un piano con struttura in muratura e tetto in legno con soprastante tavolo e guaina bituminosa.

Questa è un'opera abusiva, difficilmente sanabile e, anche qualora fosse possibile la sanatoria, questa avrebbe costi che supererebbero di gran lunga il valore dell'immobile.

Per quanto sopra il sottoscritto non ha ritenuto di procedere con il rilievo e la stima della stessa.

4.8.f Fabbricato F -

Trattasi di ricovero attrezzi ad un piano con struttura in muratura e tetto in legno con soprastante lamiere zincate.

Questa è un'opera abusiva, difficilmente sanabile e, anche qualora fosse possibile la sanatoria, questa avrebbe costi che supererebbero di gran lunga il valore dell'immobile.

Per quanto sopra il sottoscritto non ha ritenuto di procedere con il rilievo e la stima della stessa.

4.8.g Fabbricato G -

Trattasi di ampliamento del fabbricato B; questo ha struttura in blocchi di calcestruzzo e tetto in legno ricoperto di lastre piane ondulate in vetroresina.

Questa è un'opera abusiva, difficilmente sanabile e, anche qualora fosse possibile la sanatoria, questa avrebbe costi che supererebbero di gran lunga il valore dell'immobile.

Per quanto sopra il sottoscritto non ha ritenuto di procedere con il rilievo e la stima della stessa.

4.9 REGOLARITA' EDILIZIA

4.9.1 Documenti amministrativi

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Trevignano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie autorizzative (ALLEGATI 4):

- a. Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 151 del 4 agosto 1974
- b. Certificato abitabilità del 2 marzo 1978
- c. Concessione edilizia in sanatoria n. 719 del 4 settembre 1995 relativa a



"Costruzione abitazione e annessi rustici in difformità dalla licenza 151 del 4 agosto 1974

d. Permesso di Costruire n. 150/2004 del 22/09/2004, prot. N. 5413/2004 Pratica n. 2004/091 a nome di [redacted] per "ampliamento e ristrutturazione fabbricato a due unità abitative per ricavo di complessive quattro unità" rilasciata il 30/09/2004;

e. Inizio lavori del 15.10.2004 (mai iniziati in realtà)

f. Proroga del Permesso di Costruire n. 150/2004 del 22/09/2004, prot. N. 21929/2007 Pratica n. 2004/091/P; NON ATTUATO

g. Permesso di Costruire n. 022/2009 del 06/03/2009, prot. N. 3452/2008 Pratica n. 2008/036 a nome di [redacted] per "ampliamento e ristrutturazione fabbricato a due unità abitative per ricavo di complessive quattro unità" rilasciata il 01/07/2009;

REVOCATO in seguito a richiesta dei proprietari in data 29.09.2011 prot. 16091

h. Determinazione nr. 452 del 02/11/2011 per "Restituzione contributo di costruzione" a nome

d [redacted]

4.9.2 Verifica conformità urbanistica

Sull'area insistono n. 6 fabbricati che vengono denominati dal sottoscritto A-B-C-D-E-F-G nella planimetria a lato:



I fabbricati A B e C costituiscono l'oggetto della Concessione in sanatoria di cui al precedente punto

4.9.1.c mentre gli edifici D, E, F e G non risultano oggetto di alcun provvedimento amministrativo e devono quindi ritenersi abusivi.

Quanto ai fabbricati A-B-C si è proceduto, con la scorta dei disegni allegati alla Concessione in sanatoria del 1995 alla verifica di conformità degli stessi e si è rilevato quanto segue:

Fabbricato A: Si rileva la sostanziale conformità alla concessione in sanatoria ad eccezione di:

- un piccolo w.c. realizzato al piano interrato,
- le dimensioni di alcune stanze interne non sono conformi,
- ci sono due finestre abusive nel prospetto nord,
- la terrazza al piano 1° risulta racchiusa da un serramento costituendo quindi un aumento di volume.

Fabbricato B: Si rileva la sostanziale conformità alla concessione in sanatoria ad eccezione di:

- alcuni soppalchi interni abusivi per una superficie complessiva di mq. 50 ca. realizzati in modo posticcio con carpenteria metallica.
- una parete divisoria abusiva all'interno della stalla.
- Forometria diversa da quanto autorizzato
- Manca una parte dello sporto del tetto del fienile sul lato a Ovest

Fabbricato C: Si rileva la sostanziale conformità alla concessione in sanatoria ad eccezione di:

- Forometria diversa da quanto autorizzato.
- Una parte dello sporto della copertura è stato racchiuso con pannelli di cartongesso determinando un aumento volumetrico non sanabile per circa mq. 10.

Quanto sopra comporterebbe la presentazione di una SCIA per ogni fabbricato (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per sanare le opere abusive rilevate nei fabbricati A-B-C mentre non sono sanabili (salvo quanto disposto dal Capo V della L.R.n.11/04) l'aumento di volume dovuto alla ve-



randa del 1° piano nel Fabbricato A e il modesto ampliamento del Fabbricato C nonché tutte le "cattolpecchie" individuate come fabbricati D-E-F-G.

I costi per la regolarizzazione di quanto possibile regolarizzare sono i seguenti:

€ 3x516,00 per sanzione pecuniaria pari a € 1.548,00

€ 3x60,00 per diritti di segreteria pari a € 180,00

€ 3x1500,00 + iva + contributi previdenziali per spese tecniche pari a € 4.500,00

€ 10.000,00 + iva per la demolizione e lo smaltimento dei fabbricati e/o parti di essi abusive

La pratica edilizia e le sanzioni sopra esposte sono riferite al momento della stesura della presente perizia; una valutazione certa potrà essere effettuata solo al momento della presentazione della sanatoria.

Non risultando disponibili, presso gli Uffici Comunali, altri documenti, si evidenziano le seguenti circostanze:

I fabbricati risultano privi di documentazione inerente il consumo energetico.

Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti

Non è disponibile documentazione che attesti o descriva il grado di antisimicrit  degli immobili che, in ogni caso, certamente non sono a norma da questo punto di vista.

4.9.2 Verifica conformit  catastale

Dopo sopralluogo, con la scorta della documentazione catastale, il sottoscritto ha provveduto ad un confronto con lo stato di fatto trovandolo, sostanzialmente, conforme alla concessione in sanatoria salvo, naturalmente, quanto gi  detto per gli abusi edilizi sopra descritti che non risultano accatastati.

4.10 DISPONIBILITA'

L'immobile al momento della redazione della perizia risulta occupato dagli esecutati e, da ispezione presso l'Agenzia delle entrate, sede di Montebelluna in data 15.03.2017, non risultano contratti di locazione in essere per gli immobili in oggetto.

4.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione della proprietà la stessa non può ritenersi suddivisibile.

4.12 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

I fabbricati non dispongono di attestato di prestazione energetica. Da una sommaria analisi dell'immobile di abitazione (Fabbricato A), posto che i serramenti esterni in legno non presentano dei vetrocamera, che non vi è alcun isolamento termico sulle pareti perimetrali e in copertura, che non risultano installati pannelli solari né fotovoltaici, si ipotizza che l'immobile rientri in classe energetica G.

4.13 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Trattandosi di unica proprietà non risultano pendenze di tipo condominiale.

4.14 STIMA LOTTO 1

Per la stima sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare:

Il bene oggetto di perizia si trova in aperta campagna, in zona scomoda ai servizi di prima necessità, in un contesto discreto.

Gli edifici non sono di recente costruzione, e le condizioni di manutenzione del bene sono mediocri per il fabbricato A e pessime per i fabbricato B e C.

Il criterio di stima applicato è il Metodo comparativo di mercato, eseguito mediante un'indagine del mercato immobiliare e tramite colloqui con Agenzie immobiliari della zona, con riferimento ad altre proprietà con le stesse caratteristiche di quelle in esame.

E' stato, infine, considerato che il mercato degli alloggi sta risentendo della grave crisi in cui versa attualmente il settore immobiliare.

Tutto ciò considerato, si ritiene di valutare il bene, **nello stato in cui si trova**, come segue:

Superficie commerciale convenzionale:

Fabbricato A

Piano terra mq . 139.50 x 1/1 = mq 139.50



| | | |
|--|---|---------------|
| Piano primo mq. 139.50 x 1/1 = | mq | 139.50 |
| Piano primo terrazza mq. 10.50 x 1/2 = | mq | 5.25 |
| Piano interrato mq. 45.80 x 1/2 = | mq | 22.90 |
| Totale superficie commerciale convenzionale Fabbricato A | mq. | 307.15 |
| Il sottoscritto estimatore ritiene di applicare un prezzo unitario medio del bene nelle condizioni in cui si trova di € 750.00/mq per cui il valore del bene risulta: | | |
| Fabbricato A mq 307.15 x €/mq 750= € 230.362,50 arr. a € 230.000 (diconsi euro duecentotrentamila/00). | | |
| Fabbricato B | | |
| Piano terra mq . 335.00 x 1/1 = | mq | 335.00 |
| Soppalchi mq . 50.00 x 1/2 = | mq | 25.00 |
| Totale superficie commerciale convenzionale Fabbricato B | mq. | 360.00 |
| Il sottoscritto estimatore ritiene di applicare un prezzo unitario medio del bene nelle condizioni in cui si trova di € 300.00/mq per cui il valore del bene risulta: | | |
| Fabbricato B - mq 360 x €/mq 300= € 108.000 (diconsi euro centoottomila/00). | | |
| Fabbricato C | | |
| Piano terra mq . 115.00 x 1/1 = | mq | 115.00 |
| Totale superficie commerciale convenzionale Fabbricato A | mq. | 115.00 |
| Il sottoscritto estimatore ritiene di applicare un prezzo unitario medio del bene nelle condizioni in cui si trova di € 150.00/mq per cui il valore del bene risulta: | | |
| Fabbricato C mq 115 x €/mq 150= € 17.250 arrotondati a € 17.000 (diconsi euro diciassettemila/00). | | |
| Complessivamente quindi il valore stimato dei fabbricati A+B+C è DI € 355.000 (diconsi € trecentocinquantacinquemila) | | |
| a detrarre: | | |
| - | per presentazione SCIA in sanatoria e sanzioni..... | € 6.228,00 |



- Per demolizione fabbricati abusivi € 10.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 €€ 338.772,00

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

quindi € 338.772,00 x 20% € 67.754,40

VALORE BASE DEL LOTTO 1 € 271.017,60 che si arrotonda a270.000,00

(diconsi euro duecentosettantamila/00)

5 LOTTO 2

5.1 Ubicazione e destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare è ubicato a Trevignano (TV) in Via Tre Forni ed è composto da un fondo agricolo in posizione periferica del Comune di Trevignano in una area a destinazione agricola.

L'accesso agli immobili è posto su Via Tre Forni.

Il terreno ricade in zona individuata dallo strumento urbanistico vigente P.I. (Piano Interventi) come zona E3 ed E2. (ALLEGATO 6)

5.2 Identificazione catastale

Gli immobili risultano identificati in catasto (ALLEGATO 2):

Terreni censiti al solo Catasto Terreni di proprietà del Sig. [REDACTED]

- particella n. 94 – Qualità sem/irr/arb – Classe 3 - Superficie 54 are 98 centiare - Reddito

Dominicale € 44,01 – Agrario € 25,56

- particella n. 585 – Qualità sem/irr/arb – Classe 2 - Superficie 46 are 25 centiare - Reddito

Dominicale € 44,19 – Agrario € 25,08

- particella n. 586 – Qualità prato irrig. – Classe 2 - Superficie 4 are 38 centiare - Reddito Do-

minicale € 2.15 – Agrario € 1.13

- particella n. 587 – Qualità prato irrig. – Classe 2 - Superficie 29 are 54 centiare - Reddito

Dominicale € 14.49 – Agrario € 7.63



- particella n. 588 – Qualità sem/irr/arb – Classe 2 - Superficie 8 are 16 centiare - Reddito

Dominicale € 7.80 – Agrario € 4.43

- particella n. 589 – Qualità sem/irr/arb – Classe 2 - Superficie 12 are 76 centiare - Reddito

Dominicale € 12.19 – Agrario € 6.92

5.3 Confini

Il comparto dell'area risulta complessivamente a forma a "L", sui lati est-sud-ovest confina con aree agricole e sul lato nord con il Lotto 1 e la strada comunale Via Tre Forni.

5.4 Servitù, vincoli ed altri oneri

La vendita dei beni avverrà nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni e azioni, dipendenze, pertinenze, accessori, servitù attive e passive.

Non risultano vincoli di tipo storico, artistico e ambientale sugli immobili.

5.5 Proprietà e provenienza

L'immobile risulta essere pervenuto a Sig. ██████████ come generalizzato in atti, in forza dell'atto di donazione del 19.06.2002 a rogito del Notaio Dott. Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. N 2688 e trascritto a Treviso in data 16.07.2002 Reg.Gen. n. 29231 Reg. Part. N. 20544

Si precisa che non è stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e che, dopo aver parlato con il Sig. G.E., se ne omette la produzione e si fa riferimento alle sole visure catastali e ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 10.01.2017 e 6-8.03.2017.

5.6 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili sono gravati dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si sintetizzano di seguito:

Immobile n. 2 al Catasto Terreni con Foglio 1 Part. 345 (ora 588 e 589), 346 (ora 586 e 587) e 94 di Callegari Luigi

- 1. TRASCRIZIONE del 16/07/2002 - Registro Particolare 20544 Registro Generale 29231

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 2688 del 19/06/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



- 2. ISCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 7376

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 3685 del 13/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

- 3. TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 16809 Registro Generale 24974

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MONTEBELLUNA Repertorio 1185 del
17/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.7 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare

A seguito di accertamento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso in data 14 marzo 2017, è emerso che nell'esecuzione immobiliare n. 512/2013 vi è il seguente intervenuto:

- [redacted] per € 45.799,55 relativi a tributi iscritti a ruolo a nome di [redacted]
ed € 4.624,27 relativi a tributi iscritti a ruolo a nome di [redacted]

5.8 Descrizione degli immobili

Trattasi di terreni agricoli attualmente destinati a prato. Gli stessi sono accorpati in un unico appezzamento e confinano a sud, est e ovest con altri fondi agricoli mentre a nord confinano con via Tre forni e con il Lotto 1.

5.9 Verifica conformità catastale

Dopo sopralluogo, con la scorta della documentazione catastale, il sottoscritto ha provveduto ad un confronto con lo stato di fatto trovandolo, sostanzialmente, conforme alla mappa catastale.

5.10 Disponibilità'

L'immobile al momento della redazione della perizia risulta occupato dal Locatario Sig. [redacted]
[redacted] con contratto di locazione della durata di 20 anni, dal 1.1.2015 al



10.11.2034 per un canone annuo di € 800 e complessivo di € 16.000,00 (ALLEGATO 7 così come consegnatomi dagli esecutati).

5.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Trattandosi di terreni agricoli possono essere suddivisibili.

5.12 STIMA LOTTO 2

Per la stima sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare: - I terreni sono pianeggianti e facilmente coltivabili

- Esiste la possibilità di irrigazione tramite il sistema di irrigazione consortile
- I terreni sono accorpati in un unico appezzamento

Il criterio di stima applicato è il Metodo comparativo di mercato, eseguito mediante un'indagine del mercato immobiliare e tramite colloqui con Agenzie immobiliari della zona, con riferimento ad altre proprietà con le stesse caratteristiche di quelle in esame.

Tutto ciò considerato, si ritiene di valutare il bene come segue:

Il sottoscritto estimatore ritiene di applicare un prezzo unitario medio del bene nelle condizioni in cui si trova di € 15.00/mq per cui il valore del bene risulta:

Superficie complessiva del fondo mq 15.607 x €/mq 15.00 = € 234.105 (diconsi € duecentotrentaquattromila/105).

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 € € 234.105,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato, quindi €

234.105,00 x 20% € 46.821,00

VALORE BASE DEL LOTTO 2 € 187.284 che si arrotonda a € 187.000,00

(diconsi euro centottantasettemila/00)

Montebelluna, li 20 marzo 2017

Il Perito estimatore

Arch. Maurizio Varago



ALLEGATI:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILE
2. VISURE CATASTALI
3. ISPEZIONI IPOTECARIE
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (LOTTO 1)
5. CERTIFICATO DI ABITABILITA' (LOTTO 1)
6. PIANO INTERVENTI - ESTRATTO
7. CONTRATTO DI LOCAZIONE (LOTTO 2)
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
9. SCHEDA SINTETICA



