

TRIBUNALE DI TREVISO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. **241/2013** promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Nel procedimento di esecuzione immobiliare N. R.G.E. **241/2013** promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

PREMESSA


In data 14/11/2016 il G.E. Dott. Alessandra Burra, ha dato incarico al sottoscritto Marta Mario ingegnere iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso con il n. 732A di procedere alla stima dei beni immobili relativi al procedimento indicato a margine.

Il sottoscritto C.T.U., ritirata la documentazione in Cancelleria, ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato che di seguito si riporta

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

La documentazione in atti risulta completa in base all'art. 567, comma 2 c.p.c.; successivamente ho:

- predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori visure c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- acquisito i dati catastali (mappa, schede catastali e relative visure);

- effettuato accesso agli atti presso il comune di Paese;
- acquisito, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso, copia del contratto di compravendita dei sigg. 

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni immobili pignorati sono catastalmente identificabili come di seguito riportato:

Negli elaborati depositati al Catasto dei fabbricati

Comune di Paese

Sezione D – Foglio 9

Particella 615- sub. 1

Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 131 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita € 449,32 - Via Piave n. 27, piano T,

Particella 619- sub. 2

Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale 15 mq, Rendita € 33,31, Via Piave n. 27, piano T,

Negli elaborati depositati al Catasto dei Terreni

Si evidenzia che la mappa catastale non risulta aggiornata rispetto a quanto riportato nelle planimetrie depositate al Catasto dei fabbricati, in particolare

- Particella 615 p. ta 1995 non aggiornata con 3spc 7369/75,
- Particella 617 p. ta 1996 non aggiornata con 3spc 7369/75,
- Particella 619 p. ta 1998 non aggiornata con 3spc 7369/75.

Le particelle 614, 616, 618 secondo quanto riportato nelle planimetrie depositate al Catasto dei Fabbricati e nelle autorizzazioni edilizie dovrebbero essere comprese nel BCNC delle due particelle 615 e 619 in quanto rappresentano l'area esterna di pertinenza dei due immobili; da quanto riportato nell'allegato "Elaborato Planimetrico" depositato il 26/07/2001 e da quanto riportato nella mappa del catasto

terreni, il suddetto BCNC comprenderebbe quindi anche queste particelle.

Sarà necessario quindi provvedere all'aggiornamento catastale sulla base dei 3 spc sopra elencati.

DITTA CENSUARIA

I beni come sopra descritti, al Catasto Fabbricati, sono tutti censiti a nome di:

- 
- 

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti alla ditta proprietaria con atto pubblico Rep. n. 20307 Racc. n. 2926 in data 20/12/2015, notaio Laterza Vitantonio di Treviso (allegato n. 15)

CONFINI

Gli immobili confinano in senso Nord, Est, Sud, Ovest, con identificazione nell'elaborato planimetrico prot. n. T138448 del 04/01/2017 (allegato n. 4)

- **La particella 615 - sub. 1**
(abitazione di tipo civile) in senso Nord, Est, Sud, con: muri perimetrali esterni su scoperto condominiale; sul lato Ovest con BCNC proprietà condominiale (vano scale, e ingresso);
- **La particella 619 - sub. 2**
(garage) sul lato nord su scoperto condominiale; sui lati est ed ovest con altro subalterno della stessa particella (garage) mentre sul lato sud confina con altra proprietà identificata dalla Particella 1177

SERVITU'

Oltre alle servitù genericamente indicate nel Codice Civile, si rilevano le seguenti

particolari servitù di fatto:

A) Attive

Apparente dalla strada pubblica all'area scoperta di transito con qualsiasi mezzo e sottoservizi in parte sul confine nord est delle particelle n. 385 e n. 386, ed in parte sul confine sud ovest delle particelle n. 387 e n. 213.

B) Passive

Sul confine sud est vi sono i pluviali di scarico, a cielo aperto, delle acque piovane provenienti dalla costruzione confinante oltre ad un accesso pedonale alla stessa.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono inseriti all'interno di una zona classificata dal Piano degli Interventi n. 2 del comune di Paese quale Zona "TCR/66 - Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo" - (art 70) - ad intervento edilizio diretto.

POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Le unità oggetto di stima fanno parte di due diversi edifici contraddistinti da un numero diverso di particella.

Ad un primo giudizio, risulterebbero suddivisibili in due lotti corrispondenti ad ogni singolo subalterno di ognuna delle due particelle, una più attenta valutazione suggerisce di non effettuare suddivisioni in quanto la particella 619 - sub. 2 (garage) è di fatto un bene accessorio alla Particella 615 - sub. 1

INDIRIZZO

Le unità immobiliari da stimare si trovano in una zona residenziale del Comune di Paese al seguente indirizzo:

- **Particella 615- sub. 1 Comune di Paese**, Via Piave n. 27, piano terra,
- **Particella 619- sub. 2 Comune di Paese**, Via Piave s.n.c., piano terra (nella visura per soggetto viene indicato il numero civico n. 27).

DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE UNITA'

La superficie commerciale di tutte le unità è calcolata come di seguito indicato:

- Comprende tutti muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- I muri in comunione con altre unità sono computati nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie delle terrazze scoperte, è computata nella misura del 25 %;
- Le superficie delle terrazze coperte e dei portici, sono computate nella misura del 35 %;
- La superficie scoperta in proprietà esclusiva è computata nella misura del 10% fino alla concorrenza con la superficie coperta dell'unità; la parte rimanente è computata nella misura del 2%;
- Non sono computate le superfici delle parti comuni.

Particella 615- sub. 1 (abitazione di tipo civile)

Dal vano ingresso/scale comune si entra in un corridoio di ingresso che dà accesso, sulla sinistra alla cucina ed al soggiorno e sulla destra ad un disoblloigo notte su cui si aprono un ripostiglio cieco, un bagno e tre camere.

Finiture esterne del fabbricato

La struttura portante è costituita dalla muratura perimetrale esterna e da un muro di spina centrale, dello spessore, intonaco compreso, di circa 29/30 cm, con sovrastanti solai in latero cemento.

Le pareti divisorie interne sono in cotto intonacato dello spessore di circa 10/11 cm

Sui fori esterni sono installati serramenti monoblocco in pvc con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, mentre i davanzali sono quelli originari in pietra.

Il marciapiede esterno perimetrale all'edificio è in cemento grezzo senza particolari

finiture. L'area scoperta esterna, con pavimentazione in ghiaio, non risulta suddivisa in spazi di manovra o di sosta; sul fronte principale è in parte utilizzata come parcheggio mentre sul retro una piccola porzione è lasciata a verde incolto.

Il confine sud est è delimitato in parte da una costruzione a confine ed in parte da un muretto di recinzione con cancello pedonale mentre sugli altri confini vi è un muretto di recinzione.

Finiture interne dell'appartamento

- Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato non blindato, con sopraluce vetrato e fascia vetrata verticale.
- I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica di dimensioni, età e finitura diverse;
- Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica;
- La cucina è rivestita con piastrelle in ceramica solo su una parete,
- I battiscopa sono in legno;
- Le porte interne sono in legno tamburato con apertura ad anta, alcune con pannellatura in vetro non di sicurezza;
- L'impianto elettrico è quello originale, non dotato di certificazione;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo, è costituito da una caldaia murale collocata nel locale cucina con alimentazione da gas di rete e non è dotato di certificazioni;
- I radiatori sono in acciaio;
- Il locale cucina con l'ingresso dell'allacciamento del gas metano è provvisto del foro di aerazione di sicurezza posto a filo soffitto; è indispensabile comunque un'ulteriore foro a pavimento per l'aspirazione dell'aria dall'esterno;
- Non è presente un impianto di condizionamento;

- Le pareti verso l'esterno di tutti i locali, ad eccezione del locale cucina presentano vistose ed estese zone di muffa nera con molta probabilità conseguente alla sostituzione dei serramenti esterni (monoblocco in pvc con vetrocamera) a fronte di una mancanza di coibentazione termica delle pareti.

Superficie netta calpestabile mq 111,60

Superficie commerciale dell'abitazione mq 131,00 x 1,00 = mq 131,00

Particella 619- sub. 2 (garage)

L'unità è parte di un edificio in linea ad un piano, composto da sei unità, collocato con il lato sud ovest a confine con altra proprietà. Si compone di un unico locale cieco dotato di un solo ingresso chiuso da un basculante metallico

Finiture del fabbricato

La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di cemento dello spessore, intonaco esterno compreso, di circa 20 cm.

Il tetto, ad una falda con pendenza verso la proprietà confinante e con sporto verso l'area condominiale, è composto da una struttura portante in travetti prefabbricati in c.a. con interposti tavelloni in cotto.

Il manto di copertura è costituito da guaina bituminosa ed è privo di scossaline e/o grondaie e pluviali.

Il pavimento interno è in cemento battuto; il soffitto e la parete di fondo interna non sono intonacate.

Il portone di accesso è del tipo basculante in metallo verniciato a comando manuale.

Gli intonaci e le dipinture esterne presentano un evidente stato di vetustà con cavillature.

L'area scoperta esterna, con pavimentazione in ghiaio, non risulta suddivisa in spazi di manovra o di sosta; sul fronte principale è in parte utilizzata come parcheggio

mentre sul retro una piccola porzione è lasciata a verde incolto.

Il confine sud est è delimitato in parte da una costruzione a confine ed in parte da un muretto di recinzione con cancello pedonale mentre sugli altri confini vi è un muretto di recinzione.

Superficie netta calpestabile mq 14,00

Superficie commerciale del garage mq 16,00 x 1,00 = mq 16,00

SITUAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

In merito alla classificazione energetica dell'unità abitativa, si precisa che non essendo stato fornito dall'attuale Proprietà alcun tipo di certificazione si è verificato, con accesso agli atti, che presso il settore edilizia del comune Paese non sono depositati né Attestati di Qualificazione Energetica, né Attestati di Certificazione Energetica.

Relativamente all'unità garage non è previsto alcun tipo di certificazione.

SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE

Per gli immobili oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per costruzioni edili prot. n. 2437 del 09 aprile 1971 (allegato n. 8);
- Autorizzazione per costruzioni edili prot. n. 2059 del 20 marzo 1974(allegato n. 9);
- Certificato di agibilità n 2969 rilasciata in data 29 marzo 1974(allegato n. 10);
- Concessione edilizia in sanatoria n 1140/C del 20 agosto 1990.(allegato n. 11);

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

La particella 615- sub. 1 (abitazione di tipo civile) è da ritenersi conforme

La particella 619- sub. 2 (garage) è da ritenersi non conforme in quanto:

- Le altezze interne indicate negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia

in sanatoria n 1140/C del 20.08.1990 sono maggiori di quelle rilevate al sopralluogo;

- La profondità interna indicata negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n 1140/C del 20.08.1990 è maggiore di quella rilevata al sopralluogo.

Le difformità sopra evidenziate si ritengono attribuite a meri errori materiali, ma necessarie della presentazione di correzione presso il competente Ufficio Comunale a seguito di accordo con i proprietari delle altre unità dell'edificio.

Il costo per le prestazioni professionali necessarie per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per sanare le difformità rilevate, riferite necessariamente alle sei unità che compongono l'edificio, è quantificabile in € 2.400,00 comprensivi di oneri previdenziali ed IVA.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

La particella 615- sub. 1 (abitazione di tipo civile) è da ritenersi conforme

La particella 619- sub. 2 (garage) è da ritenersi conforme

CONDIZIONI LOCATIVE

I beni pignorati di cui alla **Particella 615- sub 1 e Particella 619- sub. 2** risultano essere occupati dagli esecutati attuali Proprietari

██████████


SPESE CONDOMINIALI

Non risulta esserci un Amministratore condominiale.

Il sig. ██████████ afferma che le spese condominiali si riferiscono alle sole spese di pulizia delle parti comuni e di essere in regola con i pagamenti delle spese condominiali, ma a richiesta non produce alcuna documentazione.

FORMALITA' IPOTECARIE

Ispezione ordinaria a pagamento effettuata in data 23 marzo 2017 alle ore 9,08 (vedi allegati n.13 e n. 14) e come da Relazione Notarile depositata in ossequio a quanto previsto dall'art 567 c.p.c. allegata alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UNICREDIT S..P.A.

Per i due intestatari. 

1) **Iscrizione contro** del 19/01/2006 – Registro Particolare 665 Registro Generale

2651

Pubblico Ufficiale LATERZA VITANTONIO Repertorio 20308/2927 del 20/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Immobili siti in PAESE (Tv)

SOGGETTO E DEBITORE

(Somma complessiva € 370.000,00)

2) **Iscrizione contro** del 09/03/2011 – Registro Particolare 1760 Registro Generale

8219

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO Repertorio 6484 del 15/12/2010

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in PAESE (Tv)

SOGGETTO E DEBITORE

(Somma complessiva € 22.000,00)

3) **Iscrizione contro** del 04/08/2011 – Registro Particolare 5958 Registro Generale

28557

Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI TREVISO Repertorio 875 del 13/07/2011

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in PAESE (Tv)

SOGGETTO DEBITORE

(Somma complessiva € 8.400,00)

4) **TRACRIZIONE CONTRO** del 18/04/2013 - Registro Particolare 8093 Registro

Generale 12699

Pubblico Ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio1088 del
16/03/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PAESE (Tv)

VALORI

Si evidenzia che il comune è classificato, secondo l'Ordinanza del Presidente dei Ministri n. 3274/2003, come zona sismica di categoria 3 (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti); l'edificio in oggetto non risulta rispondente né all'attuale normativa antisismica (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni") né a quelle precedenti in quanto è stato realizzato prima della zonizzazione sismica.

Dalla ricognizione generale del fabbricato non sono stati riscontrati né segni di dissesto strutturale né cedimenti differenziali delle strutture portanti.

I valori vengono determinati con riferimento ai valori OMI - *Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* -, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari riferiti a quelli attualmente disponibili (semestre 2 dell'anno 2016) con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI (B1) in cui si collocano gli immobili.

Particella 615- sub. 1 (abitazione di tipo civile)

Con riferimento all'unità si considerando i seguenti fattori negativi correttivi del "valore normale":

- le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei primi anni 70,
- il costruito di modesta fattura, sia per quanto riguarda la struttura principale che le opere di finitura, isolamenti ed impiantistica;
- le parti esterne del fabbricato richiedono opere di manutenzione ordinaria e di mantenimento funzionale;
- l'unità è posta al primo terra, con al di sopra, altre unità abitative, quindi con tutti gli inconvenienti acustici di una struttura non isolata e di modesta fattura;
- l'orientamento è discreto in quanto rivolto da nord-est verso sud ovest
- l'unità non ha a disposizione un'area a parcheggio esclusiva;
- l'area esterna condominiale non è dotata di chiusure verso la via pubblica e risulta di libero accesso;
- i costi di gestione energetica sono stimabili alti in relazione alla tipologia di muratura esterna non dotata di isolamento termico;
- non risulta rispettata l'attuale normativa sull'acustica;
- l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Si ritiene quindi di applicare una riduzione del 30% al valore normale unitario di seguito determinato sulla base delle valutazioni O.M.I. che si ricorda si riferiscono ad un valore unitario definito normale.

Il valore normale unitario deriva dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min.} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times K$$

dove

Val. OMI min. e Val. OMI max. indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati come sopra descritto;

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel nostro caso si ha:

K1 (taglio superficie) = oltre 120 mq fino a 150 mq. = 0,3

K2 (livello di piano) = piano terra = 0,2

$$K = 0,225$$

L'unità oggetto di stima è catastalmente classificata in categoria A/3, cioè abitazione di tipo economico.

Il valore normale unitario, considerando i valori di mercato per le abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo normale, in base ai valori OMI, **risulta pertanto pari a 1.272,50 €/mq**, essendo

Val. OMI min. = € 1.250,00;

Val. OMI max = € 1.350,00.

A tale valore si applica una riduzione del 30% per le motivazioni sopra esposte, ne **risulta un valore unitario di €/mq 890,75**

Per confronto il valore unitario viene anche determinato applicando i coefficienti correttivi indicati agli art. 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, che risultano come essere:

- categoria catastale: abitazioni di tipo economico coeff. 1,05
- classe demografica del comune: superiore a 10.000 abitanti coeff. 0,90
- ubicazione: centro edificato, popolazione superiore a 20.000 abitanti coeff. 1,00
- livello di piano: primo piano (intermedio) coeff. 0,90
- vetustà: - 1% da sesto anno per 15 anni; -1,00 % succ. coeff. 0.50 (= coeff. totale 0,75)
- stato di conservazione e manutenzione: mediocre coeff. 0,80

Complessivamente, il coefficiente correttivo risulta essere pari a 0,5103.

Con questo metodo di calcolo, partendo da € 1.300,00, corrispondente al valore medio OMI in presenza di uno stato conservativo ottimo, cioè a mio avviso paragonabile al nuovo, applicando il coefficiente sopra determinato dello 0,5103, il valore unitario corrisponde a €/mq 663,39.

La media fra i due valori risulta: €/mq $(890,75+663,39) / 2 =$ €/mq 777,07

arrotondato a €/mq 780,00.

Riassumendo quanto fin qui descritto, considerando anche l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato della particella 615- sub. 1 (abitazione di tipo civile) può così essere determinato:

mq. 131,00 x €/mq 780,00= € 102.180,00

Particella 619- sub. 2 (garage)

Con riferimento all'unità si considerando i seguenti fattori negativi:

- le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei primi anni 70,
- il costruito di modesta fattura, sia per quanto riguarda la struttura principale che le opere di finitura, e l'impiantistica è al minimo;
- le parti esterne del fabbricato richiedono opere di manutenzione ordinaria e di mantenimento funzionale;
- l'area esterna condominiale non è dotata di chiusure verso la via pubblica, ma risulta di libero accesso;
- le pareti ed il soffitto sono privi di intonacatura;
- il manto di copertura posto al di sopra dei tavelloni è costituito da una guaina bituminosa ed è privo di grondaie e di pluviali;
- l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Si ritiene di applicare una riduzione del 30% al valore unitario determinato sulla base delle valutazioni O.M.I. riferite ad immobili residenziali essendo questa unità

pertinenziale all'abitazione di cui al punto precedente.

Il valore normale unitario deriva dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI min.} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove

Val. OMI min. e Val. OMI max. indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati come sopra descritto;

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

nel nostro caso si ha:

K1 (taglio superficie) = fino a 45 mq 1,00

K2 (livello di piano) = piano terra 0,2

$$K = 0,400$$

Il **valore normale unitario**, considerando i valori di mercato per le abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo normale, in base ai valori OMI, **risulta pertanto pari a 850,00 €/mq**, essendo

Val. OMI min. = € 770,00;

Val. OMI max. = € 970,00.

A tale valore si applica la riduzione del 30% per le motivazioni sopra esposte e ne risulta un valore unitario di €/mq 595,00.

Per confronto il valore unitario viene anche determinato applicando i coefficienti correttivi indicati agli art. 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, che risultano come essere:

- categoria catastale: abitazioni di tipo economico coeff. 1,05
- classe demografica del comune: superiore a 10.000 abitanti coef. 0,90

- ubicazione: centro edificato, popolazione superiore a 20.000 abitanti coeff. 1,00
- livello di piano: primo piano (intermedio) coeff. 0,90
- vetustà: - 1% da sesto anno per 15 anni; -1,00 % succ. coeff. 0.50 (= coeff. totale 0,75)
- stato di conservazione e manutenzione: mediocre coeff. 0,80

Complessivamente, il coefficiente correttivo risulta essere pari a 0,5103.

Con questo metodo di calcolo, partendo da € 870,00, corrispondente al valore medio OMI in presenza di uno stato conservativo ottimo, cioè a mio avviso paragonabile al nuovo, applicando il coefficiente sopra determinato dello 0,5103, il valore unitario corrisponde a €/mq 443,96

Riassumendo quanto fin qui descritto, considerando anche l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato della particella 615- sub. 1 (abitazione di tipo civile) può così essere determinato:

La media fra i due valori risulta: € (595,00+443,96) /2 = € 519,48

arrotondato a €/mq 520,00

Riassumendo quanto fin qui descritto, considerando anche l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, il valore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento si può così esprimere:

Più probabile valore di mercato della Particella 619- sub. 2 (garage)

mq 16,00 x €/mq 520,00= € 8.320,00

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nonché degli attuali più probabili valori medi di mercato del Comune di Paese.

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE

Per poter stimare il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari costituenti un unico lotto si quantificano le spese da sottrarre al più probabile valore

sopra determinato necessarie per:

1. le prestazioni professionali necessarie per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per sanare le difformità rilevate, riferite necessariamente alle sei unità che compongono l'edificio è quantificabile in € 2.400,00 comprensivi di oneri previdenziali ed IVA, e quindi **la quota parte relativa alla particella 619 - sub. 2 si quantifica in € 600,00;**
2. le prestazioni professionali necessarie per la presentazione dell'aggiornamento catastale sulla base dei 3SPC non introdotti in mappa edilizia riferite necessariamente alle unità che compongono l'immobile è quantificabile in € 600,00 comprensivi di oneri previdenziali ed IVA, e quindi **la quota parte relativa alla particella 619 - sub. 2 e alla particella 615- sub. 1 si quantifica in € 100,00;**
3. Sanzione amministrativa per le difformità rilevate **quantificabile in € 516,00;**
4. Attestato di prestazione energetica relativamente alla **particella 615- sub. 1 quantificato in € 180,00;**

Per un totale di € 1.396,00

VALORE FINALE DEL LOTTO

Più probabile valore di mercato **particella 615- sub. 1.....€ 102.180,00**

Più probabile valore di mercato **particella 619 - sub. 2.....€ 8.320,00**

A sottrarre le **spese stimate.....€ 1.396,00**

VALORE FINALE DI STIMA€ 109.104,00

Le operazioni di stima hanno condotto a determinare per il lotto in oggetto composto dai due beni sopra indicati il più probabile valore di mercato di € 109.104,00 arrotondato ad **€ 109.000,00 (diconsi euro centonovemila/00).**

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento

dell'incarico ricevuto, consegnando la presente relazione alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Treviso, 30 marzo 2017

Il perito

(dott. ing. Mario Marta)

Documenti allegati

1. Estratto di mappa - Paese fg. 31-scala 1:2.000.
2. Visura per soggetto in data 04/01/2017;
3. Elaborato planimetrico: estratto di mappa mod. EP/1 CEU;
4. Elaborato planimetrico: dimostrazione grafica dei subalterni assegnati mod. EP/2 CEU;
5. Elaborato planimetrico: elenco dei subalterni assegnati mod. EP/3 CEU;
6. MOD B - Sezione D, Foglio 9 particella 615 sub 1;
7. MOD B - Sezione D, Foglio 9, particella 619 sub 2
8. Autorizzazione per costruzioni edili prot. n. 2437 del 09 aprile 1971;
9. Autorizzazione per costruzioni edili prot. n. 2059 del 20 marzo 1974;
10. Certificato di agibilità n. 2969 rilasciata in data 29 marzo 1974;
11. Concessione edilizia in sanatoria n 1140/C del 20 agosto 1990;
12. -a. CE in sanatoria – elab. Piante;
12. -b. CE in sanatoria- tav 2;
12. -c. CE in sanatoria - tav 3;
13. Ispezione ipotecaria Tv 100367/3;
14. Ispezione ipotecaria Tv 100357/4;
15. Contratto d'acquisto - Rep. n. 20307 Racc. n. 2926 del 20/12/2005 del Notaio

Laterza;

16. Documentazione fotografica.

Il perito

(dott. ing. Mario Marta)