

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 698/2012 (e riunita 520/2016)

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

(prossima udienza in data 16.11.2016)

promossa da

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto perito edile TONON MAURIZIO di Vittorio Veneto, con studio in Via N. Nannetti n° 4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. ANTONELLO FABBRO, in data 13.01.2016, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati all'udienza del 03.03.2016.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Archivio Notarile per richiedere copia di un titolo di provenienza;
- Studio notarile Pianca per richiedere copia di un titolo di provenienza;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie, ed unitamente ad un

funzionario dello stesso, in data 05 aprile 2016 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

Le operazioni peritali facevano emergere un'anomalia, consistente nel mancato pignoramento di alcune pertinenze legate in modo indissolubile ad un'unità immobiliare oggetto della procedura. Lo scrivente, pertanto, in data 06 aprile 2016 inoltra un'istanza all'Illustrissimo Sig. Giudice finalizzata ad avere istruzioni in merito alle modalità con cui procedere.

In data 08.06.2016 compariva all'udienza convocata ricevendo i chiarimenti e le istruzioni del caso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 C.P.C.

La documentazione depositata ai sensi del art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste, per entrambe le procedure riunite, in relazioni notarili sostitutive.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali e storiche, con la mappa attuale e con le planimetrie delle unità immobiliari.

Come da quesito viene allagata la copia dei titoli di provenienza.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti, si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione consistono in due appartamenti, e relative pertinenze, completamente indipendenti e dislocati in siti diversi, per cui risulta possibile ed anche conveniente procedere con le vendite in due lotti.

Ogni sezione della presente perizia prevede fin d'ora la trattazione in modo autonomo dei singoli lotti formati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1:

Abitazione al piano terzo in via Pietro Maset n° 8, con garage al piano interrato in via Dante Alighieri, tutte nel comune di Vittorio Veneto, facenti parte dell'edificio denominato "MISTRAL2" nel complesso condominiale "MISTRAL", così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **E** - Foglio **5**

Mapp. **139** Sub. **99** Via Pietro Maset p. **3** Cat. **A/2** cl. **2** vani **4** R.C.€ **328,05**

Mapp. 139 Sub. 109 Via del Fante * p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq. 14 R.C.€ 30,37

* in realtà via Dante Alighieri

Con la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dall'elaborato planimetrico catastale, dal regolamento di condominio e, per quanto ivi non previsto, dall'art. 1117 del Codice Civile, pari a 16,216/1000, dei quali 14,485/1000 relativi all'appartamento e 1,731/1000 relativi al garage.

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato edificato sul mappale 139 del catasto terreni al foglio 60 – Ente Urbano di mq. 3692.

Le planimetrie catastali dei sub. 99 e 109 sono state depositate in catasto rispettivamente in data 03.12.1987 al prot. 53786 e in data 24.05.1990 al prot. 8409, e risultano conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono ai dati identificativi attuali.

confini:

l'abitazione al piano terzo mappale 139 sub. 99, confina, da Nord in senso orario, con muri perimetrali esterni e con i subalterni 100 e 92 del mappale 139; il garage al piano interrato mappale 139 sub. 109 confina, da Nord in senso orario, con subalterno 108, con muro perimetrale controterra e con subalterni 110 e 107; l'intero mappale 139 confina, da Nord in senso orario, con mappale 297, con strada comunale via Dante Alighieri, con mappale 141, con mappali 717 e 742 ad altra ditta, dove insiste la strada pubblica denominata via Maset, e con mappali 135, 266, 132, 29, 776.

accesso:

L'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso le parti comuni coperte e scoperte del complesso condominiale, direttamente collegate alla strada Comunale via Dante Alighieri ed alla strada privata di uso pubblico via Maset con le quali l'intero mappale confina.

servitù:

Quanto in contratto viene trasferito e accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi e infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue – in particolare con la servitù di transito di cui all'atto a rogiti Dottor Giorgio Serra, Notaio in Conegliano, in data 29 settembre 1981, Rep. N. 15.444, ivi registrato il 2 ottobre 1981 al N. 3407 e trascritto a Treviso il 7 ottobre 1981 ai N.ri 23441/19254, con la servitù di transito di cui all'atto a rogiti Dottor Andrea Zecchi, già Notaio in Vittorio Veneto, in data 2 novembre 1982, Rep. N. 128, registrato a Vittorio Veneto il 12 febbraio 1982 al N. 226 – Mod. I – Vol. 159 e trascritto a Treviso il 24 febbraio 1982 ai N.ri 4202/3592, con la servitù di elettrodotto, a favore dell' ENEL, con sede in Roma, di cui all'atto a rogiti Notaio

Andrea Zecchi, in data 28 gennaio 1986, Re. N. 4079, registrato a Vittorio Veneto il 13 febbraio 1986 al N. 409 e trascritto a Treviso il 15 febbraio 1986 ai N.ri 3990/3363 e con la servitù di transito a carico delle parti comuni del complesso residenziale di che trattasi di cui all'atto autenticato nella firma dal Notaio Giuseppe Coco in data 6 novembre 1987, Rep. N. 19193, registrato a Vittorio Veneto il 17 novembre 1987 al N. 603 – Serie II e trascritto a Treviso il 26 novembre 1987 ai N.ri 28783/21862.

LOTTO 2:

Abitazione al piano primo con scoperto pertinenziale comune in via Negrisiola n° 43 del comune di Vittorio Veneto, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

a) per l'intera piena proprietà

Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **16**

Mapp.	279	Sub.	8	Via Negrisiola	p.	T-1	Cat.	A/2	cl.	1	vani	4,5	R.C.€	251,70
-------	-----	------	---	----------------	----	-----	------	-----	-----	---	------	-----	-------	--------

Con la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali l'area coperta, il vano scale e quant'altro previsto comune ed indivisibile dall'art. 1117 del Codice Civile.

b) per 1/6 in piena proprietà

Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **16**

Mapp.	279	Sub.	11	Via Negrisiola	p.	T	area urbana		mq.	182		
-------	-----	------	----	----------------	----	---	-------------	--	-----	-----	--	--

La porzione Ovest di detta area urbana spetta in uso esclusivo ad un comproprietario (diverso dall'esecutata) mentre la rimanente porzione è in uso comune a tutti i comproprietari, come risulta dall'atto notarile a rogiti del notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto in data 20.10.2005 rep. 23366, corredato di planimetria esplicativa.

c) per 1/2 in piena proprietà

Comune di **VITTORIO VENETO** catasto terreni

Foglio	38	Mapp.	530	Prato irrig.	cl.	2	Ha	0.00.92	R.D.	0,50 €	R.A.	0,24 €
--------	----	-------	-----	--------------	-----	---	----	---------	------	--------	------	--------

Le unità al mappale 279 sub. 8 e 11 insistono sul mappale 279 del catasto terreni al foglio 38 – Ente Urbano di mq. 274; esse sono rappresentate nelle planimetrie catastali depositate in data 16.02.1989 rispettivamente ai protocolli n° 3175 e 3178, che risultano conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nei pignoramenti sono corretti e completi e corrispondono ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità mappale 279 sub. 8 confina verso Sud/Est con mappale 475 e negli altri tre lati con

muri perimetrali; il mappale 279 confina da Nord in senso orario con strada comunale via Negrisiola e con mappali 530,539,475 e 188; il mappale 530 confina da Nord in senso orario con strada comunale via Negrisiola e con mappali 504,539,279.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale via Negrisiola con la quale confinano.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano in piena proprietà dell'esecutata per l'intero.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

LOTTO 1:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 05.07.2007 rep. 126633, trascritto a Treviso in data 26.07.2007 ai numeri 36222/20280.

LOTTO 2:

- ◆ Atto di donazione a rogito Notaio Giovanni Carlo Brusadin di Vittorio Veneto in data 12.07.1989 rep. 61299, trascritto a Treviso in data 03.08.1989 ai numeri 20160/14929.
- ◆ Riunione di usufrutto in morte della Sig.ra Della [REDACTED]
- ◆ Atto di donazione di usufrutto a rogito Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto in data 20.10.2005 rep. 23366, trascritto a Treviso in data 08.11.2005 ai numeri 49947/29720.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalle certificazioni notarili sostitutive aggiornate al **20.12.2012 e 29.09.2016**

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Lotto
24.08.12	26638	19526	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	Piena proprietà	1 e 2
13.09.16	29730	20236	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	Piena proprietà	2

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Lotto
	Reg. Part.			CAPITALE		
26.07.07	36223	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	[REDACTED]	450.000,00	Piena proprietà	1 e 2
	9943			225.000,00		

21.07.07	35276	IPOTECA LEGALE	[REDACTED]	5.597,06	Piena proprietà	2
	9671			2.798,53		
04.11.09	41013	IPOTECA GIUDIZIALE	[REDACTED]	600.000,00	Piena proprietà	1 e 2
	9373			771.443,65		

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

LOTTO 1:

Amministratore del condominio risulta essere il geometra [REDACTED] il quale, prontamente, ha fornito il regolamento di condominio, la tabella millesimale e la situazione contabile relativa alle unità immobiliari in questione.

Non sono emersi particolari oneri o vincoli condominiali e alla data in cui sono stati forniti i rendiconti non risultavano spese condominiali scadute e non pagate.

LOTTO 2:

l'appartamento di cui al presente lotto insiste su fabbricato in condominio, tuttavia lo stesso è privo di tabelle millesimali, di regolamento e di amministratore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1:

Si allega un estratto del Piano Regolatore Generale, unitamente ad un estratto delle Norme Tecniche da dove si evince che gli immobili ricadono quasi interamente in zona B2 "Zone edificate sature". Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente, nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale.

Una parte marginale dell'area pertinenziale del condominio ricade in centro storico - zona A "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale".

La zona è soggetta a vincolo paesaggistico.

LOTTO 2:

Gli immobili comprendono anche un terreno nei confronti dei quali sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo scrivente, pertanto, lo ha richiesto con riferimento a tutti i beni (terreni e fabbricati) e lo allega alla presente, unitamente ad un estratto del P.R.G. e delle Norme Tecniche.

In sintesi gli immobili ricadono interamente in zona di "verde di rispetto o tutelato" dove sono vietate nuove edificazioni fuori terra.

La zona è soggetta a vincolo paesaggistico.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Per le presenti verifiche risulta doveroso precisare che le valutazioni formulate dallo scrivente in merito alla regolarità edilizio-urbanistica dei beni o in merito alla sanabilità delle opere difformi ed ai costi conseguenti, sono valutazioni di massima e di verosimiglianza effettuate per le sole finalità peritali. La cospicua normativa di settore, le molteplici fattispecie che possono essersi verificate anche in altre unità immobiliari o nelle parti comuni del fabbricato e la variabilità delle interpretazioni in materia urbanistica messe in atto dagli Enti Locali, infatti, fanno sì che non risulti possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte anche gli stessi tecnici Comunali formulano pareri di massima, subordinando di esprimersi compiutamente solo all'esito dell'istruttoria di precise istanze, complete degli elaborati scritto-grafici di dettaglio.

LOTTO 1:

Il fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 2536/1326 del 08.11.1982 e successive varianti n° 16922 del 22.12.1986, n° 24740 del 30.12.1986 e n°23939 del 20.11.1987. l'abitabilità è stata ottenuta in data 03.02.1988.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa all'ultima variante e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.

In data 10.04.2009 il Comune di Vittorio Veneto ha inoltrato a tutti i condomini, per il tramite dell'amministratore, una diffida all'utilizzo del piano interrato quale parcheggio di motocicli e autovetture in quanto sprovvisto del Certificato di Prevenzione Incendi, come da nota del 20.01.2009 dei Vigili del Fuoco.

Il condominio ha avviato le pratiche per la messa a norma ma a tutt'oggi i lavori non sono ancora stati effettuati.

Riferisce l'amministratore di condominio che i lavori per l'adeguamento sono lavori di modesta entità e che per di più riguardano solo marginalmente l'unità oggetto della presente valutazione.

LOTTO 2:

Si tratta di fabbricato di antica costruzione, oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in forza di Concessione Edilizia n° 13.737/2244 rilasciata in data 27.08.1987. l'abitabilità è stata ottenuta mediante l'istituto del silenzio-assenso, come da comunicazione del Comune in data 27 agosto 1998.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale e lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Trattasi di appartamento al piano terzo con garage al piano interrato su edificio condominiale con ascensore posto in fregio a via Maset, zona semicentrale del comune di Vittorio Veneto.

Il condominio dov'è ubicato l'appartamento è stato edificato nel 1987 e fa parte di un più ampio complesso condominiale formato da due edifici staccati ed indipendenti, di cui uno, quello in argomento, denominato "MISTRAL 2" e prospiciente via Pietro Maset ed uno prospiciente via Dante Alighieri. Gli edifici sono collegati attraverso l'interrato dove sono situate autorimesse e magazzini, e condividono gli spazi scoperti.

L'edificio in argomento è a tre piani fuori terra con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in muratura finiti con intonaco "a civile" tinteggiato, copertura tipo a capanna con manto in tegole canadesi e serramenti esterni con persiane avvolgibili in plastica. Complessivamente nel fabbricato trovano sede un'unica unità al piano terra ad uso commerciale/direzionale e nove appartamenti suddivisi nei tre piani superiori.

L'appartamento in questione è sito al terzo ed ultimo piano ed è formato da un locale ad uso pranzo-soggiorno, un cucinino, un corridoio un guardaroba un bagno ed una camera, per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 61 ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa 72 mq. . Completa l'appartamento una loggia della superficie di circa 4,5 mq.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelli dell'epoca della costruzione del fabbricato, con pavimenti in lamparquet, ad eccezione di bagno e cucinino pavimentati in piastrelle, porte interne in legno tamburato, finestre in legno massello con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio a piastra con lamelle.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è BUONO.

Il garage è al piano interrato, con accesso attraverso una rampa e corsia comuni, misura circa 16,5 mq lordi, ed è pavimentato con cemento al quarzo. Il portone d'ingresso è del tipo basculante in lamiera semplice.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 61 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi e che il bene appartenga alla classe energetica E.

LOTTO 2:

Trattasi di appartamento al piano primo con scoperto pertinenziale comune, sito in via Negrisiola n° 43 del comune di Vittorio Veneto, a ridosso della strada Statale n° 51 "di Alemagna" circa 150 metri a Nord dell'uscita autostradale Vittorio Veneto Nord.

Il fabbricato dove insiste l'appartamento è parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso, oggetto di lavori di ristrutturazione circa trent'anni fa. Esso è a quattro piani fuori terra, con struttura portante in muratura, tetto a padiglione con copertura con i tradizionali coppi in cotto a canale, facciate intonacate a civile e serramenti esterni con scuretti in legno.

L'appartamento in questione è sito al piano primo, vi si accede attraverso un vano scale comune, pavimentato in granito grigio-rosa, ed è formato da un locale ad uso pranzo-soggiorno, un cucinino, un corridoio, un bagno, un ripostiglio e due camere, per una superficie utile calpestabile pari a circa 60 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa mq. 79,5.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelli dell'epoca della ristrutturazione, con pavimenti in piastrelle per la zona giorno e per il bagno ed in parchetti di legno per le camere, le porte interne sono in legno tamburato e le finestre sono in legno massello con vetrocamera.

Gli impianti sono sottotraccia, anch'essi risalenti alla ristrutturazione di circa trent'anni fa, con impianto di riscaldamento autonomo, formato da una caldaia alimentata a gas GPL, proveniente da un serbatoio interrato nello scoperto pertinenziale, e corpi scaldanti in acciaio a lamelle.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi SUFFICIENTE.

Certificati di conformità

Presso gli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 60 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica F.

Lo scoperto pertinenziale è formato da un'area di primo perimetro del fabbricato, rappresentata dal sub. 11 del mappale 279, che è comune a tutte le unità immobiliari, ma che per la maggior parte è in uso esclusivo ad una sola di esse, e da un appezzamento immediatamente adiacente, il mappale 530 di 92 mq., che è in comproprietà fra l'unità oggetto di stima ed una sola altra unità. Dette aree hanno forma regolare e giacitura piana e sono utilizzate prevalentemente per il parcheggio delle autovetture e per l'interramento dei serbatoi di GPL.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 1:

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dalla dante causa dell'esecutata i cui estremi sono riportati nell'allegato 1.1. Lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche e richieste all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

LOTTO 2:

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati liberi.

Lo scrivente ha comunque effettuato le dovute ricerche e richieste all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione viene effettuata attenendosi allo standard di valutazione maggiormente condiviso in Italia quale il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che recepisce gli standard internazionali adattandoli alla realtà Italiana.

La finalità della valutazione è quella di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dal suddetto standard "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse

condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché ½ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo dettagliato qui di seguito.

LOTTO 1:

La superficie principale è rappresentata dall'appartamento, che assume un rapporto mercantile pari ad 1. Alla loggia viene attribuito il rapporto pari a 0,5, normalmente applicato nel mercato locale, mentre merita una più approfondita analisi il rapporto da attribuire al garage. Come più sopra relazionato, infatti, esiste una diffida da parte del Comune di Vittorio Veneto all'utilizzo dei garage del condominio, o perlomeno all'utilizzo degli stessi con tale destinazione d'uso. I lavori necessari per ripristinare tale destinazione d'uso, sono lavori di modesta entità che per di più riguarderanno marginalmente l'unità oggetto della presente valutazione; si tratta, tuttavia, di una utilizzabilità al momento menomata per cui lo scrivente ritiene di applicare un rapporto mercantile ridotto rispetto a quello consueto, e precisamente un rapporto pari a 0,35.

superficie commerciale:

<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>		<i>rapporto mercantile</i>		<i>superficie commerciale</i>	
appartamento	mq.	72,00	x	1,00	= mq.	72,00
loggia	mq.	4,50	x	0,50	= mq.	2,25
garage	mq.	16,50	x	0,35	= mq.	5,78
			sommano mq.			80,03

LOTTO 2:

La superficie principale è rappresentata dall'appartamento, che assume un rapporto mercantile

pari ad 1. Quanto allo scoperto pertinenziale si precisa che c'è un'area di primo perimetro del fabbricato, rappresentata dal sub. 11 del mappale 279, che è comune a tutte le unità immobiliari e che per la maggior parte è in uso esclusivo ad una sola di esse. Di detta esigua area comune non ne verrà tenuto conto nella stima conformemente agli usi locali, in quanto il suo valore è già ricompreso nel valore attribuito all'unità immobiliare. Vi è però un'area, il mappale 530, che è in comproprietà fra l'unità oggetto di stima ed una sola altra unità. Detta andrà a formare superficie commerciale dell'unità in argomento con un rapporto 0,10 per la quota parte di proprietà (sup. totale mq. $92 \times \frac{1}{2} = \text{mq. } 46$).

superficie commerciale:

<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>		<i>rapporto mercantile</i>		<i>superficie commerciale</i>	
appartamento	mq.	79,50	x	1,00	= mq.	79,50
quota parte (1/2) area scoperta	mq.	46,00	x	0,10	= mq.	4,60
			sommano mq.			84,10

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in due appartamenti di modeste dimensioni con relative pertinenze, ossia consistono in immobili appartenenti ad un segmento di mercato ben identificabile e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, tanto che risulta possibile ed opportuno applicare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo, concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti, ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari di vario tipo (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo.

Ai valori così determinati, infine, sono stati applicati gli opportuni correttivi per giungere a quelli da applicare agli immobili oggetto di valutazione in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ossia in funzione delle caratteristiche più sopra descritte.

Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco,

dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

LOTTO 1:

valutazione

	superficie commerciale		valore unitario		Valore	
Superficie commerciale unità immobiliare	mq.	80,03	x €	1.300,00	= €	104.032,50
VALORE DI MERCATO						€ 104.032,50

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato in considerazione del fatto che l'immobile risulta sufficientemente appetibile.

Valore di vendita forzata = € 104.032,50 – 20% = arrotondati € 83.000,00

(diconsi Euro ottantatremila/00).

LOTTO 2:

valutazione

	superficie commerciale		valore unitario		Valore	
Superficie commerciale unità immobiliare	mq.	84,10	x €	900,00	= €	75.690,00
VALORE DI MERCATO						€ 75.690,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato in considerazione del fatto che l'immobile risulta sufficientemente appetibile.

Valore di vendita forzata = € 75.690,00 – 20% = arrotondati € 61.000,00

(diconsi Euro sessantunmila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 15 ottobre 2016

il consulente esperto stimatore
perito edile MAURIZIO TONON
Documento firmato digitalmente

Documentazione allegata:

Lotto 1

- 1.1. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura
- 1.2. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 1.3. avviso d'asta;
- 1.4. documentazione fotografica;
- 1.5. visure catastali;
- 1.6. estratto di mappa;
- 1.7. elaborato planimetrico;
- 1.8. planimetrie catastali;
- 1.9. titolo di provenienza;
- 1.10. estratto P.R.G. e Norme Tecniche;
- 1.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 1.12. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'assenza di contratti di locazione.
- 1.13. Regolamento di condominio
- 1.14. Tabelle millesimali e situazione dare avere

Lotto 2

- 2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2.2. avviso d'asta;
- 2.3. documentazione fotografica;
- 2.4. visure catastali;
- 2.5. estratto di mappa;
- 2.6. planimetrie catastali
- 2.7. titolo di provenienza
- 2.8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 2.9. estratto P.R.G. e Norme Tecniche
- 2.10. documentazione progettuale e tecnico amministrativa
- 2.11. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'assenza di contratti di locazione.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

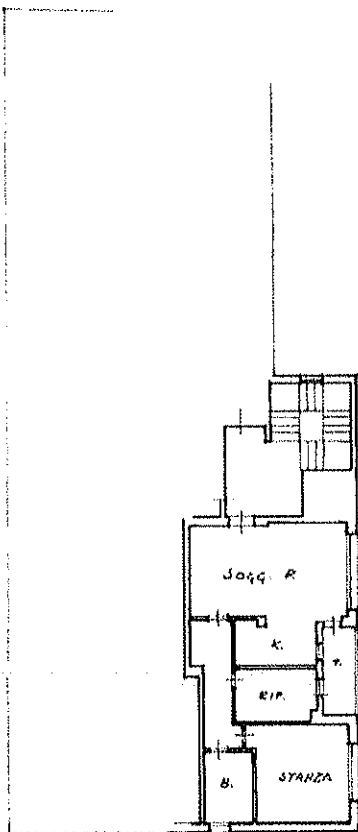
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1956, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO Via MASET

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

n° 139 sub 99



PIANO TERZO
h = 2,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

5/139/99

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e ragione del servizio)
Mario Casaprande

Iscritto all'Albo de Geom.
della Provincia di TREVISO

DATA 30 Sett. 1987

Firma: Mario Casaprande

Data presentazione: 03/12/1987 - Data: 04/03/2016 - n. T48593 - Richiedente [REDACTED]
Municipio dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 5 - Particella: 139 - Subalterno: 99 >
PIETRO MASET piano: 3;



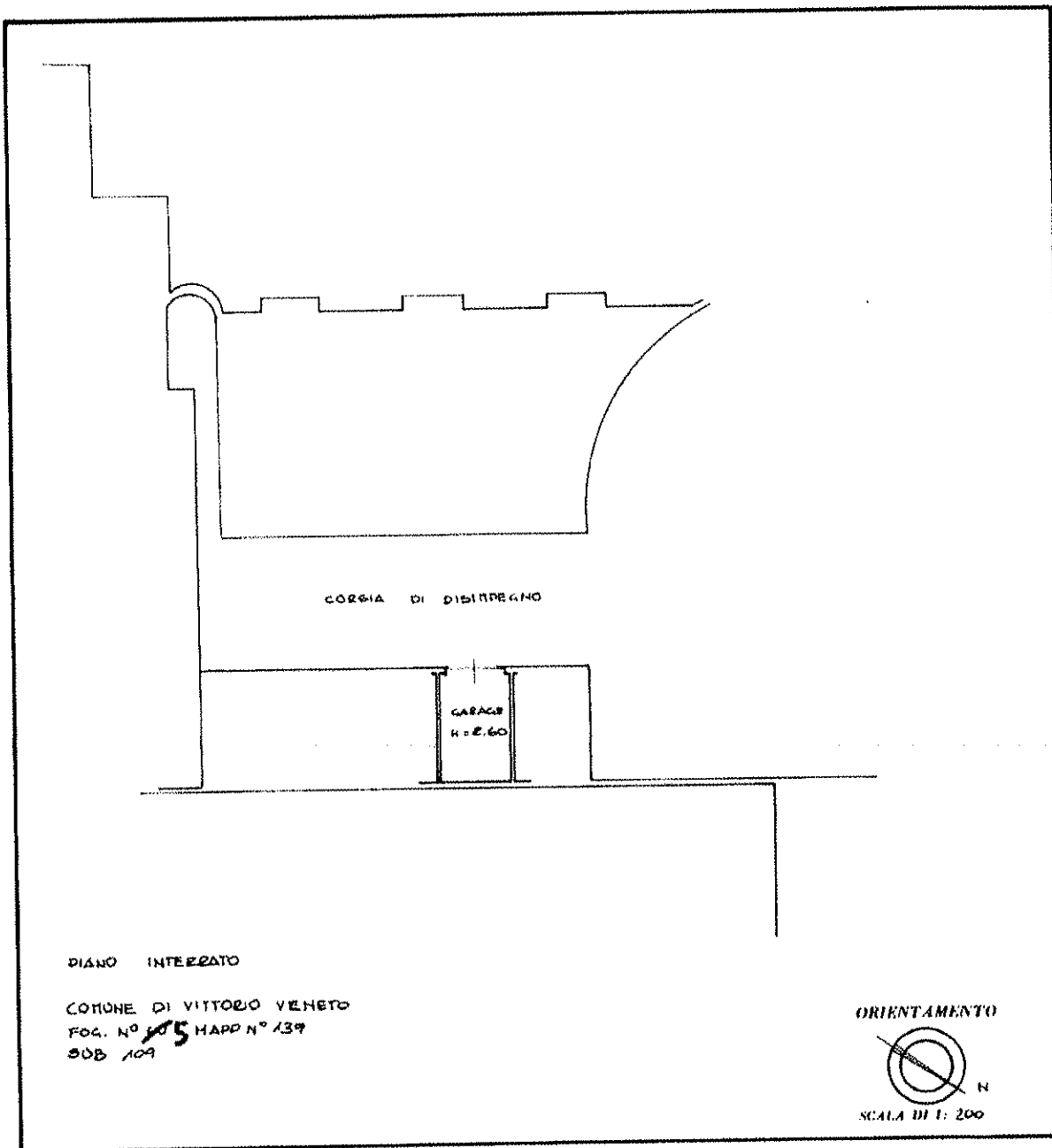
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 381)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO Via PANTE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. SUB 109



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CASAGRANDE TARIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 30 SETT. 87

Firma: Maria Casagrande

Data presentazione: 24/05/1990 - Data: 04/03/2016 - n. T48592 - Richiedente: [REDACTED]
Situazione al 04/03/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < - Sez. Urb.: E - Foglio: 5 - Particella: 139 - Subalterno: 109 >
Ditta: [REDACTED] DEL FANTE piano: S1

MOD. AR. 10
1 fog. 1600 897

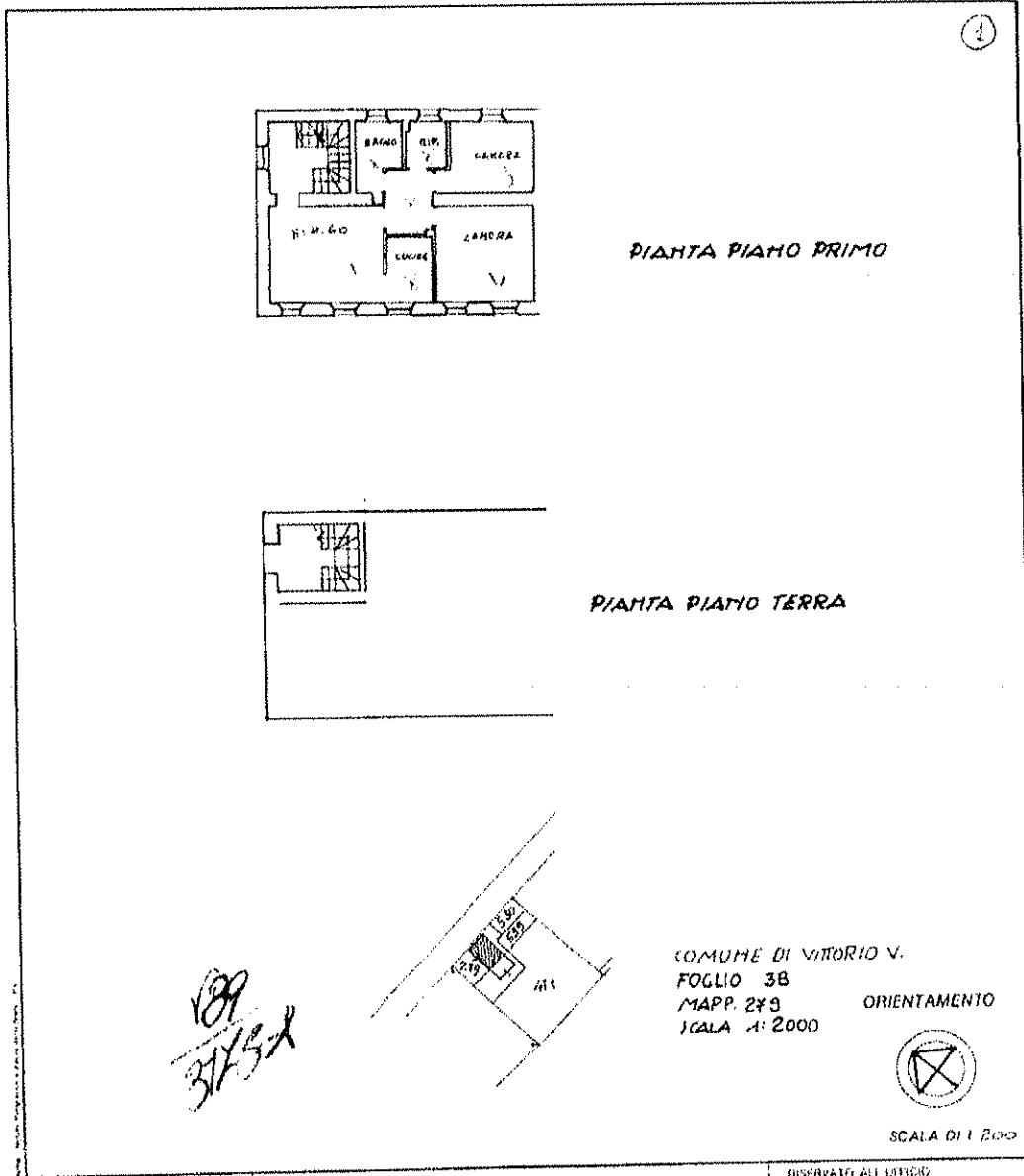


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di...VITTORIO...VENETO... via ...NEGRISIOLA... CIV.....



Dichiarazione di n.c. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Identificatore catastale F. 38 n. 279 sub	Compilata dal MEGH TORCHETTO CARLO <small>(titolo cognome e nome)</small> Iscritto all'albo dei GEOMETRI nella provincia di TREVISO n. 666 data 26-1-1989 Firma <i>per. Carlo Torchetto</i>
--	--

RISERVATO ALL'UFFICIO

117

Data presentazione: 16/02/1989 - Data: 04/03/2016 - n. T48591 - Richiedente: [REDACTED] - Foglio: 16 - Particella: 279 - Subalterno: 8 - Sez. Urb.: B - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - c. Negrisola piano: T-1;

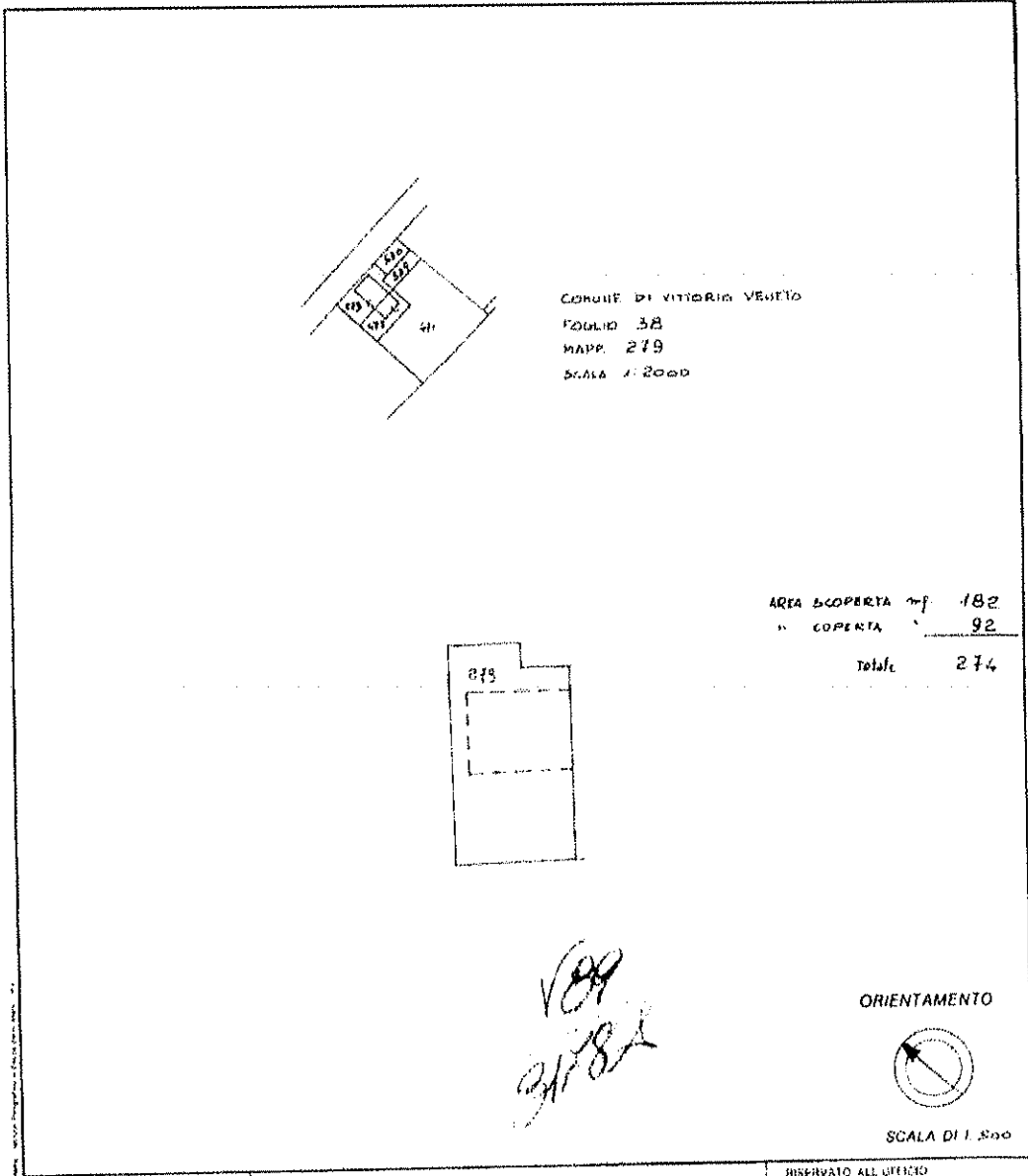
MODULARIO
1 2/2 FORM 897



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO, via NEGRISIOLA CIV.



Declarazione di NC
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 38
 n. 279 sub

Completata dal GEOM. GIACCHETTO CARLO
 iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di TREVISI n. 666
 data 26-4-89 tutta firmata Carlo Giacchetto

RISERVATO ALL'UFFICIO
279

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 16 - Particella: 279 - Subalterno: 11 >
NEGRISIOLA piano: T;

