

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare N° 532/12 R.G.

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

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott.ssa Francesca Vortali

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Vedelago, 03/05/2017

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Fabio Fiorotto



PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 28/11/2016 per la stima di beni immobili in Borso del Grappa (TV) di proprietà dei signori [REDACTED] il sottoscritto geom. Fabio Fiorotto con studio a Vedelago in Largo Giovanni Paolo II, n 16/D int. 3, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- gli intervenuti nell'esecuzione immobiliare;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L. n. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

Il giorno 03/02/2017, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Previ accordi con il sottoscritto, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 24/03/2017.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare composta da: porzione centrale di civile abitazione a schiera posta ai piani; terra, primo e secondo ed area scoperta sita al piano terra, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.



LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

N.C.E.U., Comune di Borso del Grappa, Sezione B - Foglio 9

- **BENE 1 - abitazione**
M.N. 114, via Chiesa, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 7,5, R.C. € 228,53;
- **BENE 2 - area urbana**
M.N. 117 sub 2, via Italo Girardi, piano T, area urbana di 3,00 m²;
- **BENE 3 - area urbana**
M.N. 1455 sub 3, via Italo Girardi n. 25, piano T, area urbana di 3,00 m².

N.C.T., Comune di Borso del Grappa, Foglio 21

- **BENE 4 - terreno**
M.N. 2438, prato arbor, classe 2, di Ha 0.00.24, R.D. Euro 0,09 R.A. Euro 0,08;
- **BENE 5 - corte**
M.N. 2446, corte di Ha 0.00.62, R.D. Euro --- R.A. Euro ---.

Si precisa che il M.N. 114 del Catasto Fabbricati, corrispondente al Catasto Terreni Foglio 21 M.N. 114 ente urbano di 66,00 m², e con la precisazione che detto fabbricato comprende anche il M.N. 836 del Foglio 21, ente urbano di 20,00 m².

L'estratto di mappa catastale, le visure catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali, sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

I confini dell'area coperta e scoperta della porzione di fabbricato ai mappali 114, 117 e 1455 del Catasto Fabbricati (mappali 114, 117, 836, 1455 del Catasto Terreni), unitamente alle aree ai mappali 2438 e 2446 confinano da Nord in senso orario con i mappali 2966, 2439, 109, 2447, 2450, 2449, 113 e 3073 salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.



Per quanto concerne eventuali spese condominiali, sentiti i vicini di casa degli esecutati hanno confermato quanto constatato da me visivamente, che il fabbricato a schiera, composto di più unità, non ha parti comuni ad eccezione delle strade e dei sottoservizi che sono di proprietà rispettivamente del Comune e degli enti erogatori dei servizi di rete.

Non esistono pertanto insolvenze di spese condominiali da parte degli esecutati.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 25/01/2008, repertorio n. 49636, raccolta n. 8855, trascritto a Treviso in data 07/02/2008 ai nn. 4657/3042, le Ditte intestataria risultano:

- [REDACTED]

[REDACTED], per ½ della piena proprietà;

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nell'atto di compravendita sopra citato il sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni secondo il diritto marocchino, applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigente in Italia.

- [REDACTED]

[REDACTED], per ½ della piena proprietà;

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nell'atto di compravendita in data 29 aprile 2002, repertorio n. 90314, trascritto a Treviso in data 09/05/2002 ai nn. 18244/13027 ai rogiti del Notaio Francesco Imparato il sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni secondo il diritto marocchino, applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigente in Italia.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 28/02/2017 è emerso che successivamente alla data del 14/11/2012, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 532/2012 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] non risultano ulteriori formalità contro.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso (TV) in data 15/11/2012, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità:

A carico di [REDACTED]



- **ISCRIZIONI – Prima ed ultima iscrizione**

Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 09 maggio 2002 ai n 18246 R.G. e 3672 R.P. per complessivi Euro 240.000,00 (capitale Euro 120.000,00) a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 29 aprile 2002, repertorio n. 90315, ai rogiti del Notaio Francesco Imparato, relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Borso del Grappa, Sezione B, Foglio 9, con il mappale 114, mappale 117 subalterno 2, mappale 1455 subalterno 3 e dei terreni, descritti al Catasto Terreni, Comune di Borso del Grappa, Foglio 21, con i mappali 2438 di Ha 0.00.24 e 2446 di Ha 0.00.62.

A carico di [REDACTED]

- **ISCRIZIONI – Prima ed ultima iscrizione**

Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 07 febbraio 2008 ai n 4658 R.G. e 1038 R.P. per complessivi Euro 50.000,00 (capitale Euro 25.000,00) a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 25 gennaio 2008, repertorio n. 49637, ai rogiti del Notaio Graziella Barone di Cornuda, relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Borso del Grappa, Sezione B, Foglio 9, con il mappale 114, mappale 117 subalterno 2, mappale 1455 subalterno 3 e dei terreni, descritti al Catasto Terreni, Comune di Borso del Grappa, Foglio 21, con i mappali 2438 di Ha 0.00.24 e 2446 di Ha 0.00.62.

- **TRASCRIZIONI – Prima ed ultima trascrizione pregiudizievole**

Pignoramento immobile, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11 luglio 2012 ai n 21270 R.G. e 15593 R.P. di cui all'atto in data 15 giugno 2012, repertorio n. 843, del Tribunale di Treviso – sezione staccata di Castelfranco Veneto, a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A., relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Borso del Grappa, Sezione B, Foglio 9, con il mappale 114, mappale 117 subalterno 2, mappale 1455 subalterno 3 e dei terreni, descritti al Catasto Terreni, Comune di Borso del Grappa, Foglio 21, con i mappali 2438 di Ha 0.00.24 e 2446



di Ha 0.00.62.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 532/12 R.G.E. non ci sono intervenuti.

DESCRIZIONE DEI BENI

1) Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è sito in Comune di Borso del Grappa (TV) in via Italo Girardi al civico n. 27.

Il lotto unico è formato da una porzione di civile abitazione a schiera centrale posta ai piani terra, primo e secondo ed area scoperta sita al piano terra.

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica ed è stato edificato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato risulta privo di garage ma ha una corte esclusiva recintata dove può essere posteggiata l'automobile.

I vari piani dell'edificio sono collegati da una scala interna che mette in comunicazione i locali dal piano terra al secondo piano.

Ai piani terra e primo sono collocati i locali con destinazione residenziale (cucine, soggiorni, camere e bagni), mentre al piano secondo si trova un locale mansardato (ex granaio) con destinazione accessoria di ripostiglio.

I piani fuori terra del fabbricato hanno struttura portante verticale costituita da blocchi di laterizio misti a sasso locale.

Le strutture portanti dei solai sono state realizzate con travi in legno e sovrastante tavolato in legno con funzione di pavimentazione.

Il tetto con orditura principale e secondaria in legno, ha due falde simmetriche con manto di copertura in coppi di laterizio, grondaie e pluviali in rame.

Le murature perimetrali sono intonacate internamente ed esternamente e sono state successivamente tinteggiate di colore bianco.

I divisori interni, realizzati in laterizio forato sono intonacati e tinteggiati da entrambi i lati.

Il piano terra ha un'altezza pari a m 2,50, il piano primo ha un'altezza pari a m 2,60 mentre il secondo piano ha un'altezza media pari a m 2,85.

I soffitti, con struttura in legno, dei piani terra e primo supportano dei controsoffitti realizzati con arelle e gesso che sono stati successivamente tinteggiati a tempera di colore



bianco.

Il soffitto del tetto è stato realizzato con tavelloni in laterizio interposti all'orditura lignea portante, il tutto a supporto della copertura realizzata con coppi tondi in laterizio.

Le pareti interne sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Al piano terra è presente un unico accesso, lo stesso ha la funzione sia di accesso carraio che pedonale al quale si accede liberamente dalla via Italo Girardi.

L'accesso è protetto da un cancello metallico che impediscono l'entrata di persone indesiderate.

L'edificio nel suo complesso presenta mediocri condizioni manutentive e conservative.

L'unità immobiliare ha pianta abbastanza regolare ed è così suddivisa:

- piano terra: ingresso di 6,89 m², cucina di 14,52 m², soggiorno di 14,97 m², camera di 12,00 m², cantina di 10,52 m², bagno di 3,40 m², disimpegno di 3,00 m² e vano scale;
- piano primo: disimpegno di 6,89 m², disimpegno di 2,40 m², camera di 15,28 m², soggiorno di 15,88 m², camera di 13,32 m², bagno di 5,01 m², ripostiglio di 10,58 m² e vano scale;
- piano secondo: granaio di 68,96 m², disimpegno di 1,92 m² e vano scale.

La superficie calpestabile totale risulta essere pari a 205,54 m².

2) Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 114

Ai piani terra e primo sono stati ricavati due alloggi, collegati fra loro dalla scala, ma composti entrambi da zona giorno e zona notte (cucina, soggiorno, camere e bagni), mentre al piano secondo si trova un locale mansardato (ex granaio) con destinazione accessoria di ripostiglio.

Al piano terra troviamo i locali: ingresso, cucina, soggiorno, cantina e camera ed hanno la pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica di varie tonalità.

La scala che collega il piano terra con il primo ha il pavimento in linoleum.

Al piano primo troviamo i locali: disimpegno, cucina, soggiorno e due camere ed hanno la pavimentazione costituita da tavole di legno grezze a tratti ricoperte da tappeti o da linoleum.

La scala che collega il piano primo con il secondo ha il pavimento in legno grezzo.

Il bagni del piano terra e primo hanno il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica di tonalità chiara.

I due bagni all'interno hanno i seguenti accessori: il lavandino, il bidè, il water e una doccia con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.



Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e cieco.

I serramenti da finestra sono ad anta doppia con apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli.

I serramenti da porta sono ad anta unica con apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli.

I serramenti esterni da porta e da finestra sono costituiti da scuri in legno massello.

3) Descrizione dell'area urbana, corte e terreno di cui ai: M.N. 117 sub 2, M.N. 1455 sub 3, M.N. 2446, M.N. 2438

Il M.N. 117 sub 2 e il M.N. 1455 sub 3 catastalmente sono due aree urbane di 3,00 m² ciascuna.

Il M.N. 2446 catastalmente è una corte di 62,00 m² mentre il M.N. 2438 catastalmente è un terreno di 24,00 m².

Di fatto sono aree scoperte pertinenziali del fabbricato ed hanno una superficie complessiva di 92,00 m² di cui 24,00 m² con affaccio a nord del fabbricato e 68,00 m² con affaccio a sud del fabbricato (vedi elaborati planimetrici ed estratto di mappa allegati).

L'area posta a nord adiacente al fabbricato, identificata con il M.N. 2438, è destinata a giardino con terreno inerbito.

L'area posta a sud adiacente al fabbricato, identificata con i M.N. 2446, 117 sub 2 e 1455 sub 3 è per metà destinata a giardino con terreno inerbito mentre l'altra metà risulta pavimentato con battuto di calcestruzzo.

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in mediocri condizioni manutentive e conservative.

5) Impianti

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto del gas per cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collocata in un locale ripostiglio, con elementi radianti collocati in alcuni locali dell'abitazione.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'abitazione, risulta edificata in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati



interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

6) Superficie commerciali convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

piano terra	m ² 85,14	x	1,00	=	m ² 85,14
piano primo	m ² 85,14	x	1,00	=	m ² 85,14
piano secondo	m ² 85,14	x	0,50	=	m ² 42,57
area scoperta	m ² 92,00	x	0,10	=	<u>m² 9,20</u>
			Superficie totale		m ² 222,05

Superficie totale commerciale convenzionale m² 222,05

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati da uno dei due esecutati (Taoufiq Brahim) e dalla sua famiglia.

Il certificato di stato di residenza e famiglia (allegato) rilasciato dal comune di Borso del Grappa conferma quanto sopra riportato.

L'altro esecutato [redacted] risulta emigrato presso il Comune di [redacted] [redacted] in data 30/05/2016 come si evince dallo stato di residenza e famiglia (allegato) rilasciato dal Comune di [redacted]

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato di civile abitazione oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Ne consegue che tale immobile è sprovvisto di titoli edilizi abilitativi alla costruzione, collaudo statico, agibilità del fabbricato e qualsiasi altro documento amministrativo che ne dimostri la sua legittimazione.

Infatti, come previsto per legge, i fabbricati costruiti ed ultimati prima del 1° settembre 1967 non necessitavano di titoli abilitativi per l'esecuzione, ne tanto meno di successivi controlli o attestazioni da parte di professionisti abilitati volti alla verifica dell'agibilità del fabbricato.

Come si evince, dai vari atti di compravendita, tutti i vari venditori che si sono succeduti



negli anni hanno dichiarato che dalla data di edificazione (anteriore al 1° settembre 1967) non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 114 - abitazione

Grazie alla scorta degli atti notarili ho riscontrato che il fabbricato di civile abitazione, oggetto della presente perizia di stima, è stato edificato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Ne consegue che tale immobile è sprovvisto di titoli edilizi abilitativi alla costruzione e di qualsiasi altro documento amministrativo che ne dimostri la sua legittimazione ad eccezione dell'accatastamento.

Dopo aver fatto accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico settore Edilizia Privata del Comune di Borso del Grappa ho riscontrato che non erano mai state presentate pratiche edilizie per l'ottenimento di licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria.

Pertanto la verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo progetto autorizzato non potrà essere effettuata.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui ai: M.N. 117 sub 2, M.N. 1455 sub 3, M.N. 2446, M.N. 2438 - area urbana, corte e terreno

Grazie alla scorta degli atti notarili ho riscontrato che le aree urbane, la corte ed il terreno, oggetto della presente perizia di stima, hanno subito frazionamenti e vari passaggi di proprietà ma non sono mai stati oggetto di pratiche edilizie.

Ne consegue che tali immobili sono sprovvisti di titoli edilizi abilitativi e di qualsiasi altro documento amministrativo che ne dimostri la sua legittimazione ad eccezione dell'accatastamento.

Dopo aver fatto accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico settore Edilizia Privata del Comune di Borso del Grappa ho riscontrato che non erano mai state presentate pratiche edilizie per l'ottenimento di licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria.

Pertanto la verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo progetto autorizzato non potrà essere effettuata.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 114 – abitazione

Con la scorta delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui al M.N. 114, il



sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è solo parzialmente difforme rispetto a quanto è stato depositato presso il Catasto Fabbricati di Treviso e più precisamente; la distribuzione interna è lievemente diversa da quella prevista nelle planimetrie autorizzate.

Le difformità, che riguardano la distribuzione interna, interessano i seguenti locali:

- piano terra: E' stato ricavato un locale bagno, tra la cantina e il disimpegno, riducendo la superficie di questi due ultimi vani;

- piano primo: E' stato ricavato un locale bagno, tra il ripostiglio e il disimpegno, riducendo la superficie di questi due ultimi vani.

Inoltre, in corrispondenza della scala posta a nord del fabbricato, esternamente, è stato ricavato un piccolo locale delle dimensioni massime di m 2,00 per m 1,70.

E' evidente che si tratta di una superfetazione realizzata in tempi successivi alla realizzazione dell'originario fabbricato.

Le difformità in pianta relative all'unità immobiliare in esame non interagiscono con quelle delle unità immobiliari confinanti.

Per quanto concerne la costruzione dell'ampliamento, eseguito in adiacenza al lato nord del fabbricato, si rileva che lo stesso è stato eseguito in completa assenza di titolo abilitativo.

Fatti gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico settore Edilizia Privata del Comune di Borso del Grappa si constata che l'opera non è sanabile per difformità nelle caratteristiche costruttive dell'opera che risultano non conformi con il Piano Regolatore Generale Vigente.

In virtù di quanto sopra esposto si sottolinea che si dovrà procedere alla demolizione di tale manufatto.

Il costo presunto della demolizione del manufatto, del trasporto del materiale di risulta presso le pubbliche discariche, e ogni altro onere compreso è quantificabile in € 3.000,00.

Per quanto concerne la mutata distribuzione interna di alcuni locali si rileva che necessiterebbe presentare una pratica edilizia al Comune di Borso del Grappa per sanare le difformità dell'unità immobiliare e aggiornare i progetti allo stato di fatto.

Conseguentemente verrà presentata anche una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati.

Il costo presunto della pratica edilizia comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ed ogni altro onere è quantificabile in € 7.000,00

La soluzione risulta di facile applicazione.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui ai: M.N. 117 sub 2, M.N. 1455 sub 3, M.N. 2446, M.N. 2438 - area urbana, corte e terreno



La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui ai M.N. 117 sub 2, M.N. 1455 sub 3, M.N. 2446, M.N. 2438 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il P.R.G. vigente del Comune di Borso del Grappa (TV) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima in "Zone residenziali aventi carattere storico A - A1", le cui norme sono regolamentate dagli art. 41 e 62 (che si allegano alla presente perizia) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti di antica origine, entro i quali sono da tutelarsi caratteri di pregio storico-ambientale.

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Dalla certificazione notarile in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- In forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 25/01/2008, repertorio n. 49636, raccolta n. 8855, trascritto a Treviso in data 07/02/2008 ai nn. 4657/3042, i beni provenivano in ditta a:

- [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] per ½ della piena proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che il sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni secondo il diritto marocchino, applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigente in Italia;

- [REDACTED]
[REDACTED] per ½ della piena proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che il sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni secondo il diritto marocchino, applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigente in Italia.



VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

N.C.E.U., Comune di Borso del Grappa, Sezione B - Foglio 9

- **BENE 1 - abitazione**
M.N. 114, via Chiesa, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 7,5, R.C. € 228,53;
- **BENE 2 - area urbana**
M.N. 117 sub 2, via Italo Girardi, piano T, area urbana di 3,00 m²;
- **BENE 3 - area urbana**
M.N. 1455 sub 3, via Italo Girardi n. 25, piano T, area urbana di 3,00 m².

N.C.T., Comune di Borso del Grappa, Foglio 21

- **BENE 4 - terreno**
M.N. 2438, prato arbor, classe 2, di Ha 0.00.24, R.D. Euro 0,09 R.A. Euro 0,08;
- **BENE 5 - corte**
M.N. 2446, corte di Ha 0.00.62, R.D. Euro --- R.A. Euro ---.

Si precisa che il M.N. 114 del Catasto Fabbricati, corrispondente al Catasto Terreni Foglio 21 M.N. 114 ente urbano di 66,00 m², e con la precisazione che detto fabbricato comprende anche il M.N. 836 del Foglio 21, ente urbano di 20,00 m².

I sopra citati beni hanno la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 222,05.

222,05 m² x 900,00 €/m² = € 199.845,00

- deprezzamento secondo il coefficienti di vetustà: tiene in considerazione l'età fabbricato (oltre 51 anni), le condizioni dell'immobile, lo stato dei luoghi, lo stato manutentivo complessivo:

€ 199.845,00 x 0,55 = € 109.914,00

- a detrarre per:

- per presentazione di titolo abilitativo in sanatoria per rendere i grafici progettuali

conformi allo stato realizzato, comprese

spese tecniche ed ogni altro onere, stima a corpo € - 7.000,00



- per la demolizione dell'ampliamento ed il conferimento

alle pubbliche discariche del materiale di risulta

ogni altro onere compreso, stima a corpo € - 3.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 99.914,75

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

abbattimento standard del 20% = 19.982,95 €

99.914,75 € - 19.982,95 € = 79.931,80 €

che si arrotonda a 80.000,00 €

VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO 80.000,00 € (euro ottantamila/00)

ALLEGATI:

1. visura catastale;
2. elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
3. planimetrie catastali;
4. estratto di mappa del Catasto Terreni;
5. estratto del P.R.G. e della normativa;
6. atto di acquisto della proprietà;
7. ispezione ipotecaria;
8. certificato stato di famiglia;
9. documentazione fotografica dei beni;
10. scheda sintetica della perizia di stima;
11. cd-rom contenente elaborato peritale con allegati.

Vedelago, 03/05/2017

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto

