

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.I. DOTT. A.M. FABBRO

CAUSA CIVILE N. 440/2008 R.G. Esec. Imm.ri

PROMOSSA DA:

[omissis]

CONTRO

[omissis]

RELAZIONE DI STIMA E CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Fraccaro geom. Giovanni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1526, con studio in Via Ferraro Primo n. 35 – 31020 San Zenone degli Ezzelini – TV- e ivi residente, telefono e fax 0423 968428 – E-mail studiofraccaro@hynet.it, è stato incaricato dall'Ill.mo G.I. Dott. A.M. Fabbro, di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1- Identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini;*
- 2- Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il CTU risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In questo caso, però, il CTU provvederà ad aggiornare la relazione notarile con le eventuali iscrizioni e trascrizioni successive.

In ogni caso il CTU allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3- Il CTU fornirà succinta descrizione tipologica del bene, evidenziando gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es.: casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e fornirà i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.: superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani....). Preciserà lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, preciserà il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e verificherà se il titolo sia opponibile alla procedura.

Accerterà pertanto il CTU 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e ricerche, il sottoscritto espone la seguente perizia di stima tecnico-estimativa.

In riferimento al quesito formulato, lo scrivente procedeva all'acquisizione degli atti e di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico. A causa di difficoltà nel reperimento della documentazione necessaria, lo scrivente era costretto a richiedere una proroga, per la consegna dell'elaborato peritale, in data 15.04.2011, prorogata al 15.06.2011. Al fine di rispondere correttamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.I. Dott. A.M. Fabbro, nel

corso dell'incarico, si svolgevano indagini e ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso (Ufficio del Catasto di Treviso, Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Lo scrivente nella presente relazione si è attenuto per quanto possibile ai termini propostigli dai quesiti. Nel rispondere si è basato su quanto rilevato agli atti e nella documentazione acquisita, su quanto verificato nei sopralluoghi, sulle informazioni raccolte nel mercato immobiliare, sugli ordinari criteri di spesa per la realizzazione di opere edili di immobili simili a quello in argomento.

Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (con riferimento al 1956 e all'epoca successiva) nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO “1) *Identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini;*”.

Le unità immobiliari, di cui al presente quesito, sono nella fattispecie: appartamento al piano terzo con annesso magazzino e una lavanderia comune al piano terra e garage con scoperto esclusivo, in condominio di sei unità immobiliari abitative e precisamente identificate con i sub 3, 6, 7, 9, 10 e 11, due unità produttive e precisamente i sub 1 e 2, e una unità adibita a deposito-magazzino, precisamente identificata con il sub 4 (come risulta da visura allegata del 13.06.2011, allegato n. 1) catastalmente descritto al Catasto Fabbricati, Comune di San Zenone degli Ezzelini – TV – :

- a) - Sezione B, Foglio 7°, Particella n. 313 subalterno 10**, Categoria A/3, Classe 2, appartamento consistenza vani 6, rendita euro 387,34 (euro trecentottantasette e trentaquattro centesimi), Via G. Marconi n. 36 interno 5 , catastalmente Via Bassanese, piano T3 e con annesso magazzino al piano terra e confinante a nord con la Strada Statale n. 248, a est con il mappale n. 324, a ovest con il mappale n. 318 e a sud con lo scoperto condominiale;
- b) - Sezione B, Foglio 7°, Particella n. 1071 subalterno 1**, Categoria C/6, consistenza metri quadrati 29, rendita euro 64,40 (euro sessantaquattro e quaranta centesimi) e **subalterno 2**, area scoperta ad uso esclusivo del subalterno 1, Via G. Marconi, piano T, (come risulta da

visura del 28.04.2011, (allegato n. 2 ed estratto di mappa del Catasto Terreni, allegato n. 3);

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO: *“2 Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il CTU risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità. Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In questo caso, però, il CTU provvederà ad aggiornare la relazione notarile con le eventuali iscrizioni e trascrizioni successive.*

In ogni caso il CTU allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.”

Le unità immobiliari, di cui al presente quesito, sono state acquistate dall'esecutato in virtù dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Dottoressa Anna Favarato di Follina –TV- con Repertorio n. 6.993, Raccolta n. 1.564, registrato a Vittorio Veneto –TV- il giorno 11 febbraio 2005 al n. 215 Serie 1T e trascritto a Treviso il giorno 12 febbraio 2005 ai numeri 5885-5886-5887 r.g. e ai numeri 4018-4019-4020 r.p., dati evinti anche da ricerca effettuata dallo scrivente presso il Notaio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (vedasi copia conforme atto di compravendita, allegato n. 4 e ispezione ipotecaria, allegato n. 5).

Particella n. 313 subalterno 10, Sezione B, Foglio 7° Comune di San Zenone degli Ezzelini – TV –:

La provenienza dei suddetti beni, evinta dagli atti e dalla documentazione raccolta, come da allegati n. 2, 4, 5, 6 e 7:

a)- In forza di atto di cessione di alloggio popolare il Signor [omissis] acquistava dall'[omissis], atto di compravendita del Notaio Dott. Luigi di Francia di Conegliano in data 30.01.1969 con Repertorio n. 29691 e Raccolta n. 7261, registrato a Conegliano il

17.02.1969 al n. 509 Volume 132 e trascritto alla Conservatoria dei registri di Treviso il 01.03.1969 al n. 3870 d'Ordine e al n. 3407 Particolare, con atto di quietanza rilasciato dal IACPP di Treviso, Repertorio n. 15288 del 21.12.1973 (vedasi allegato n. 7);

b)- In forza di atto di compravendita suddetto dal 30.01.1969 fino al 25.01.1993 il Sig. *[omissis]* era proprietario nella quota del 1000/1000;

c)- In forza di atto di successione legittima il Signor *[omissis]* lasciava in eredità testamentaria alla moglie *[omissis]* e ai figli *[omissis]* e *[omissis]* (dichiarazione di successione presentata a Montebelluna in data 14 luglio 1993 al n. 33 vol. 419, trascritta a Treviso in data 4 novembre 1996 al n. 28655 del registro generale e al n. 20454 del registro particolare);

d)- In forza di atto di compravendita il Signor *[omissis]* acquistava dalla sorella *[omissis]* la quota di 1/3 (atto a rogito del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto –TV – in data 13.06.2000 Repertorio n. 155821, Raccolta n. 14405, registrato a Castelfranco Veneto il 29.06.2000 al n. 618 Serie IV atti pubblici, trascritto a Treviso il 23.06.2000 al n. 24162 del Registro Generale ed al n. 16882 del Registro Particolare).

e)- In forza di atto di compravendita del 10.02.2005 Repertorio n. 6.993 e Raccolta n. 1.564 del Notaio Dottoressa Anna Favarato di Follina (TV), il Signor *[omissis]* acquistava il bene suddetto (vedasi allegato n. 4);

Particella n. 1071 subalterni 1 e 2, Sezione B, Foglio 7° Comune di San Zenone degli Ezzelini – TV –;

a)- In forza di atto di cessione di alloggio popolare il Signor *[omissis]* acquistava dall'*[omissis]*, atto di compravendita del Notaio Dott. Luigi di Francia di Conegliano in data 30.01.1969 con Repertorio n. 29691 e Raccolta n. 7261, registrato a Conegliano il 17.02.1969 al n. 509 Volume 132 e trascritto alla Conservatoria dei registri di Treviso il 01.03.1969 al n. 3870 d'Ordine e al n. 3407 Particolare, con atto di quietanza rilasciato dal IACPP di Treviso, Repertorio n. 15288 del 21.12.1973 (vedasi allegato n. 7);

b)- Dal 30.01.1969 e fino al 1973 era identificato al Catasto Terreni come area scoperta con intestatario il Signor *[omissis]*;

- c)- Dal 17.09.1973 al 25.01.1993 veniva edificato il garage con approvazione del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) del 17.09.1973, con intestatario *[omissis]*;
- d)- Dal 25.01.1993 e prima del 21.11.1997 era identificato al Catasto Terreni come Particella n. 504 con superficie di mq 74 e con destinazione di Fabbricato Urbano da accertare con intestatari *[omissis]*, *[omissis]* e *[omissis]* in forza di successione legittima, dichiarazione di successione presentata a Montebelluna in data 14 luglio 1993 al n. 33 vol. 419, trascritta a Treviso in data 4 novembre 1996 al n. 28655 del registro generale e al n. 20454 del registro particolare (vedasi allegato n. 6);
- d)- Il 14.10.1997 il garage, particella n. 1071 sub 1 e 2 è stato trasferito al Catasto Urbano (vedasi allegato n. 6);
- e)- Dal 14.10.1997 al 13.06.2000 con la stessa destinazione ma con intestatari *[omissis]*, *[omissis]* e *[omissis]*;
- f)-)- In forza di atto di compravendita il Signor *[omissis]* acquistava dalla sorella *[omissis]* la quota di 1/3 (atto a rogito del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto –TV – in data 13.06.2000 Repertorio n. 155821, Raccolta n. 14405, registrato a Castelfranco Veneto il 29.06.2000 al n. 618 Serie IV atti pubblici, trascritto a Treviso il 23.06.2000 al n. 24162 del Registro Generale ed al n. 16882 del Registro Particolare).
- Quindi dal 13.06.2000 allo 10.02.2005 con la stessa destinazione ma con intestatari *[omissis]* e *[omissis]*;
- g)- Attualmente censito come C/6, garage di mq 29 con area scoperta esclusiva e intestato a *[omissis]* con atto di compravendita del 10.02.2005 Repertorio n. 6.993 e Raccolta n. 1.564 del Notaio Dottoressa Anna Favarato di Follina (TV) (vedasi allegato n. 4);
- In seguito all'acquisto da parte dell'esecutato dei beni in oggetto, sugli stessi è stata iscritta un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto del Notaio Anna Favarato di Follina –TV – in data 10.02.2005 Repertorio n. 6994, Raccolta n. 1565, iscritto a Treviso il 12.02.2005 al n. 5888 del Registro Generale ed al n. 1285 del Registro Particolare).

RISPOSTA AL TERZO QUESITO: *“3 Il CTU fornirà succinta descrizione tipologica del bene, evidenziando gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es.: casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco....) e le località in cui si trovano, e fornirà i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.: superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani....). Preciserà lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, preciserà il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e verificherà se il titolo sia opponibile alla procedura.*

Accerterà pertanto il CTU 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

I beni immobili acquistati consistono in un appartamento al terzo piano con annesso magazzino e lavanderia comune ed un garage con area scoperta esclusiva al piano terra, in condominio di sei unità abitative e due unità commerciali, siti in centro del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), a ridosso della Strada Statale n. 248 e con essa confinante al lato nord.

L'anno di costruzione dell'appartamento e del magazzino risale al 1956, è un appartamento di civile abitazione, con modeste tipologie costruttive risalenti quasi completamente all'epoca ed è ubicato in centro del paese.

L'anno di costruzione del garage risale invece al 1973, come da concessione edilizia del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

1)- Appartamento e annesso magazzino (particella n. 313 del foglio 7°, subalterno 10) di forma regolare, risalente agli anni sessanta, anno di costruzione 1956, (vedi foto) posto al terzo piano, confinante ad est con altro appartamento e a nord con il vano scale.

Come da planimetrie catastali del Catasto Urbano (allegato n. 8)

L'appartamento ha una superficie netta pari a circa mq 84,00 mentre quella commerciale è di mq 95,00 circa e gli spazi interni sono così distribuiti: accesso nord dal vano scale con ingresso, cucina e soggiorno aperti nel reparto giorno, due terrazzi uno a nord, con superficie

di mq 7,15 chiuso su due lati, l'altro a sud confinante con l'appartamento ad est e separato da una struttura in vetro mattone, della superficie di mq 2,85; una porta in legno con vetro divide il reparto notte, dove si trova un corridoio, tre camere rispettivamente di mq 13,60, 10,17 e 9,88 nessuna delle quali rientra nei parametri previsti di camera matrimoniale con una metratura minima di 14,00 mq e un bagno; l'annesso magazzino, al piano terra, ha una superficie in pianta di mq 11,57, inoltre sullo stesso piano trova spazio una lavanderia comune. (vedi allegato n. 8)

Fanno inoltre parte dell'appartamento le parti comuni condominiali ai sensi di legge e del vigente regolamento di condominio per i diritti di spettanza, ed in particolare sono comprese altresì fondazioni, muri perimetrali, tetto, condutture e scarichi comuni.

Tipologia costruttiva: struttura portante verticale in laterizio comune intonacato a civile e tinteggiato con diverse mani di pittura, strutture portanti orizzontali in travi varesi e tavellonato intonacato e pitturato, muri divisorii in laterizio forato comune da 8 originali, copertura a doppia falda con manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera.

Sono state apportate delle modifiche interne, quali lo spostamento del muro divisorio ovest della cucina per aumentare lo spazio e rendere più vivibile la zona giorno; un'altra modifica è stata apportata nel bagno, spostando la parete ad est, per aumentarne lo spazio dello stesso; tutte modifiche effettuate dal precedente proprietario e senza bisogno di concessione edilizia, perché modifiche interne senza alterazione di superficie o di volume.

Finiture esterne condominiali: il portoncino di accesso condominiale è in legno originale con apertura elettrica, le finestre del vano scale sono in legno degli anni settanta con vetrocamera e sprovviste di oscuri e inferriata esterna. La tinteggiatura esterna in graffiato è in buone condizioni, inoltre sul lato sud-est, esteso al piano terra sono presenti le tubature con i contatori del gas, che corrono esternamente lungo le pareti.

Finiture interne condominiali:

I gradini del vano scale sono in calcestruzzo levigato e lucidato, mentre i pianerottoli sono in piastrelle di graniglia di cemento levigato e lucidato, scale delimitate da parapetto in ferro con sovrastante corrimano in legno originali.

Al piano terra la pavimentazione in cemento originale è molta sconnessa, con vari rappezzi e

avvallamenti.

Finiture esterne dell'appartamento: porta d'accesso in legno originale; nel reparto giorno sono presenti serramenti in alluminio con un avvolgibile in legno originale nella finestra del soggiorno. Nel reparto notte balconi in legno massiccio a doghe originali, non trattati e in precarie condizioni.

Il terrazzo a nord presenta una pavimentazione in piastrelle di clinker di varie dimensioni e colorazioni con ringhiera di ferro tipo grigliato metallico, originali; il terrazzo a sud presenta una pavimentazione in piastrelle di clinker da 25x12 rifatta e incollata sopra l'originale e la ringhiera in ferro di tipo grigliato metallico originale.

Finiture interne: i serramenti della cucina sono in legno con vetrocamera, sostituiti dal precedente proprietario e risalenti agli anni ottanta; nel soggiorno la porta, che accede al terrazzo nord, è in legno con vetro singolo originale non conforme alle norme di sicurezza, la finestra in legno originale con vetrocamera sostituito sul serramento esistente. Nel reparto notte i serramenti sono in legno originali con laccatura e vetrocamera, inserito sul telaio esistente e le porte sono in legno originali laccate. Il battiscopa è in legno con pezzi mancanti; il pavimento della zona giorno è in piastrelle di ceramica incollato sopra l'originale ed eseguito dal precedente proprietario; il pavimento nel reparto notte è in parquettes di legno a listelli correnti, anch'esso incollato sopra all'esistente dal precedente proprietario: questo lavoro di incollo crea all'ingresso dell'alloggio un anomalo gradino.

Il bagno, che funge anche da lavanderia, presenta un pavimento in piastrelle di ceramica, incollato sopra l'originale ed eseguito dal precedente proprietario, il rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza fino a ml 2,70. Gli accessori sono della marca Ideal Standard con rubinetteria di vari modelli e sostituiti dal precedente proprietario. (vedasi foto allegate).

L'impianto di riscaldamento presente, ma non funzionante, è alimentato a metano da una caldaia posta in uno sgabuzzino nel terrazzo a nord e sostituita nel 2005 dall'attuale proprietario, il quale ha disdetto la fornitura del metano nel 2009 circa.

I radiatori in lamellare sono in buono stato quelli del reparto giorno, mentre quelli del reparto notte necessitano di una concreta e sostanziale manutenzione.

Per la cottura dei cibi e la produzione di acqua calda viene usata una bombola a gas, posta nel

terrazzo a sud.

L'impianto telefonico è presente ma non funzionante perché disdetto dall'attuale proprietario.

L'impianto antenna TV è presente e funzionante.

L'altezza dei locali è di 2,89 ml nel reparto giorno, mentre 2,92 ml nel reparto notte.

Tutto l'appartamento presenta evidenti segni di umidità, dovuta alla formazione di vapore acqueo e condensa, originati dalla mancanza di riscaldamento già da un paio d'anni; inoltre si sospetta qualche perdita dalla copertura. (vedasi foto allegate)

Lo stato di conservazione e manutenzione sono mediocri, non soddisfacenti e nel complesso l'appartamento è molto trasandato.

Si ritiene siano necessari seri ed essenziali interventi di manutenzione, quali:

la sostituzione di tutti i serramenti interni ed esterni, il rifacimento della pavimentazione in legno nel reparto notte, la scrostatura delle vecchie pitture date in più riprese e in momenti diversi e di conseguenza la nuova tinteggiatura, il rifacimento dell'impianto idrico per presumibili perdite verso l'appartamento sottostante e supponibile rifacimento dell'impianto di riscaldamento, data la inoperosità e la non funzionalità già da qualche anno dello stesso.

Il magazzino nel seminterrato, al quale si accede per mezzo di una scala interna e un corridoio con altezza di ml 2,10, si sviluppa in una stanza con pavimentazione in piastrelle di ceramica di vari colori, intonacato a grezzo e pittura normale e con presenza di umidità. L'altezza del locale è 1,73 ml, quindi malagevole. La superficie netta è di mq 11,57 e quella commerciale di mq 3,82.

2)- Garage e area scoperta pertinenziale esclusiva (particella n. 1071 del foglio 7°, subalterni 1 e 2) il garage con superficie netta di mq 29,00 circa e commerciale di mq 14,00, confinanti nell'insieme a nord con la particella n. 503, (superficie condominiale esterna) ad est con la particella n. 505, a sud con le particelle n. 1054 e n. 664 e ad ovest con la particella n. 318 ed ha l'accesso dallo scoperto comune. Costruito nel 1973 il garage ha la struttura portante verticale in muratura di cotto con copertura piana in cemento con pendenza verso sud, il tutto originale. (vedasi allegato n. 9)

Finiture esterne: portone basculante in lamiera di ferro verniciata e porta d'accesso allo scoperto in vetro e alluminio originali.

L'altezza del locale è nella parte a nord di ml 2,55 e nella parte a sud di ml 2,22

Finiture interne: l'intonaco grezzo tirato a fine e pitturato è originale. La pavimentazione è in piastrelle di varia tipologia e dimensioni, originali.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

Si ritiene siano necessari degli interventi di manutenzione per aerazione del locale.

Lo scoperto esclusivo a sud del garage è recintato da una rete in ferro e ha una superficie di 33,00 mq circa ed è adibito ad orto, attualmente incolto.

Il garage e l'area esclusiva mostrano una difformità di superficie rispetto alla planimetria catastale e precisamente nella parte est il confine è a ridosso della muratura, senza area esclusiva.

L'esecutato a tutt'oggi è l'unico proprietario per 1000/1000 in regime di separazione dei beni; inoltre non esiste alcun tipo di contratto di affitto o di locazione sull'immobile, come risulta dalla dichiarazione resa allo scrivente dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna -TV- (vedasi allegato n. 10), ed è abitato dal sig. [omissis] che vi risiede con la famiglia, composta da moglie e cinque figli, quattro dei quali minorenni.

Valutazione

Richiamando quanto in precedenza affermato, dall'analisi dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e presi in esame i principali parametri (quali superficie, ubicazione, viabilità, età e stato del fabbricato, grado delle rifiniture, altezza interna dei locali, stato di manutenzione, vetustà) si fa presente che i beni oggetto della presente perizia sono indivisibili per loro natura e conformazione e si stima il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, con riferimento all'attualità, in complessivi euro 75.983,00 compreso garage e superficie scoperta, considerando il minor valore per le opere di ripristino e ristrutturazione da eseguire.

Si conferma la comunicazione della perizia alla Banca Popolare di Vicenza.

San Zenone degli Ezzelini, li 10.06.2011

Il C.T.U. incaricato
Geom. Giovanni Fraccaro

ALLEGATI

1. Visura catastale del Catasto Fabbricati per elenco immobili particella n. 313
2. Visura catastale del Catasto Fabbricati particelle n. 313 e 1071
3. Estratto di Mappa Catastale del Catasto Terreni
4. Copia conforme all'originale dell'atto di compravendita a favore di *[omissis]*
5. Visure per ispezione ipotecaria
6. Visura storica delle particelle n. 313 e 1071 del Catasto Fabbricati
7. Copia dell'atto di cessione a favore di *[omissis]*
8. Planimetria catastale del Catasto Urbano particella n. 313 sub 10
9. Planimetria catastale del Catasto Urbano particella n. 1071 sub 1 e 2
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
11. Documentazione fotografica.
12. Copia trasmissione perizia all'Avv. Varso Andrea Stefani di Montebelluna
13. Due cd rom contenenti:
 - Perizia formato word e tutti gli allegati
 - Perizia formato word con allegata documentazione fotografica.