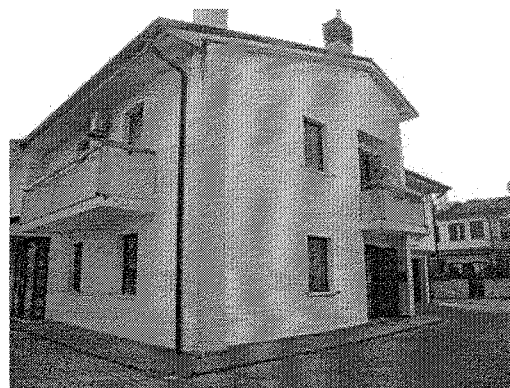




## Descrizione del bene

Si tratta di un appartamento situato al piano terra di un piccolo complesso edilizio situato in comune di Istrana in frazione di Sala di Istrana. L'accesso all'alloggio avviene dal lato nord dello spazio scoperto comune che serve anche per accedere ai garages. Al piano terra dell'unità immobiliare si trovano: ingresso- soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno; al piano interrato, accessibile dal vano scala comune si trova un magazzino con annessa cantina ora adibita a lavanderia con doccia e piccola caldaia; il garage, come prima detto, è accessibile dallo scoperto esterno comune e non comunica direttamente con l'alloggio.

Le finiture interne dei locali sono discrete e lo stato di mantenimento dei locali è appena decoroso. La pavimentazione interna e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di qualità sufficiente e in varie dimensioni, mentre nelle camere da letto il pavimento è in legno. I serramenti interni sono in legno con vetro-camera, gli oscuri esterni in legno, in particolare un serramento esposto a nord risulta deteriorato e sulle murature esposte a nord-est sono presenti tracce di muffe e umidità, le porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno, la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti in pittura lavabile tradizionale, i sanitari sono di discreta qualità così come altri piccoli arredi del locale. Il riscaldamento, autonomo, è a gas con elementi radianti tradizionali. L'alloggio è comunicante con il vano scale per mezzo di una porta collocata nel soggiorno. Al piano interrato, nei locali sopra detti, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica e l'ambiente è aerato e illuminato per mezzo di una bocca di lupo. Il garage ha dimensioni sufficienti a soddisfare il parcheggio di un normale veicolo e comunica con un vano/disimpegno comune. La superficie commerciale convenzionale del bene pignorato è complessivamente di mq. 84,00.





## Identificazione catastale

Comune di Istrana

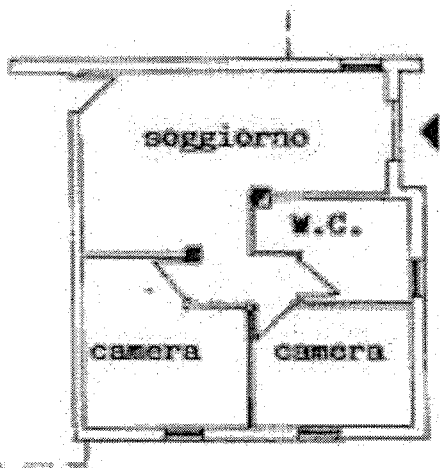
Catasto fabbricati:

sezione B- foglio 4- mapp. 715- sub. 9 P.terra+P.int.- Cat.A/2- vani 4

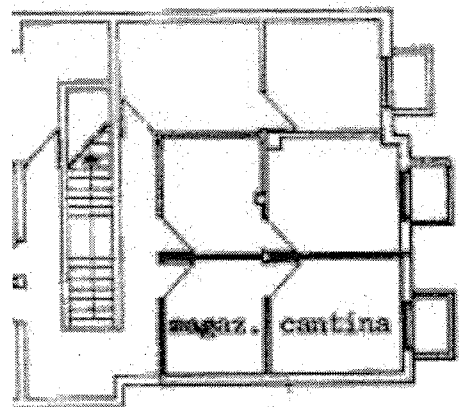
R. c. € 351,19- sup. catastale mq 68,00 (arr.).

mapp. 715- sub.5- P.terra-Cat. C/6-Rc. 36,88 – sup. catastale mq 15,00 (arr.).

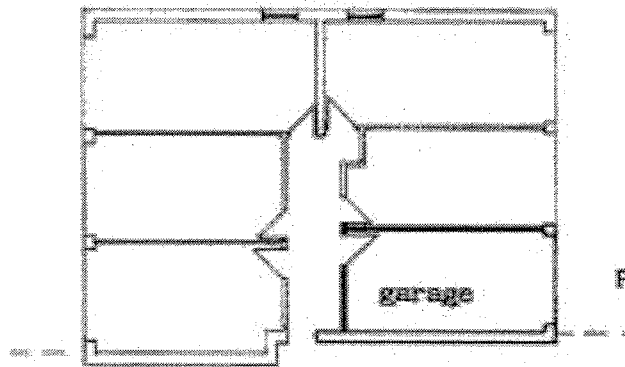
estratti planimetrie catastali



Abitazione piano terra



magazzino/lavanderia interrato



Garage piano terra











indagini sul mercato immobiliare, come mia personale ricerca ed esperienza professionale, hanno rilevato che il valore medio di mercato si aggira tra gli €/mq 1.100,00/1.300,00 se l'immobile fosse di recente realizzazione.

Considerato però che l'alloggio è ipotizzabile libero, che il grado di finiture interne è discreto, che sono necessari piccoli lavori interni ed esterni di manutenzione, che il fabbricato ha un grado di vetustà di circa 24 anni, che l'alloggio, come precedentemente detto, è dotato di superfici accessorie (garage-magazzino-cantina), che la superficie commerciale convenzionale risulta di mq 84,00, ritengo equo e ragionevole operare un'abbattimento del 30% (soprattutto per la vetustà) sul valore **medio** sopraindicato ossia €/mq 1.200,00:

€/mq 1.200,00 x 30% = €/mq 360,00 quindi €/mq 1.200,00 - €/mq 360,00 = **€/mq 840,00**.

Pertanto si ottiene:

$$\text{mq } 84,00 \times \text{€/mq } 840,00 = \text{€ } 70.560,00$$

Abbattimenti sul valore stimato

Trattandosi di bene soggetto a vendita forzata si applica il decremento del 20% per un prezzo di € 56.448,00 ed in cifra tonda **€ 56.000,00**. Nel prezzo indicato sono compresi i costi amministrativi (€ 1.400,00) per la regolarizzazione planimetrica dell'alloggio.

**PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA € 56.000,00 (euro cinquantaseimila)**

Arch. Paolo Zaro

### **Allegati**

1. Scheda sintetica
2. Doc. catastale
3. Doc. fotografica
4. Copia atto di provenienza
5. Ispezione Ipotecaria
6. Invio alle parti

N 6000

E= 900



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. EUGENIO MILCARE

Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 715

Comune: ISTRANA  
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Feb-2016 9:57:45  
Prot. n. T49609/2016

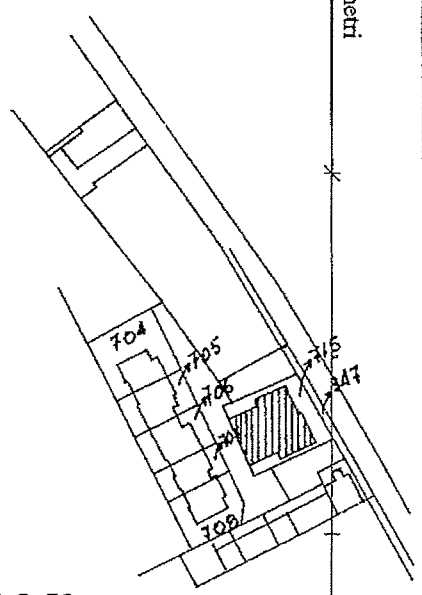
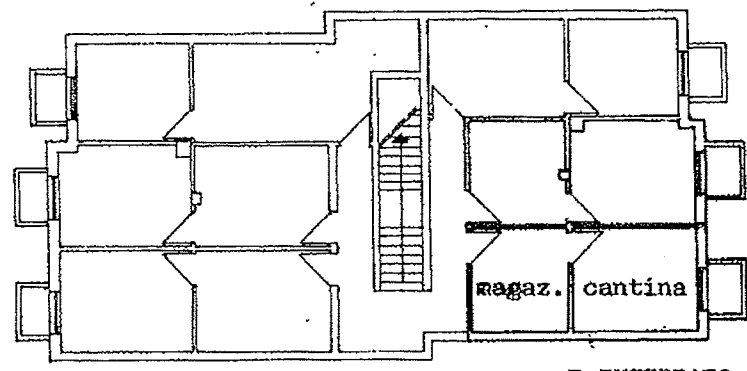
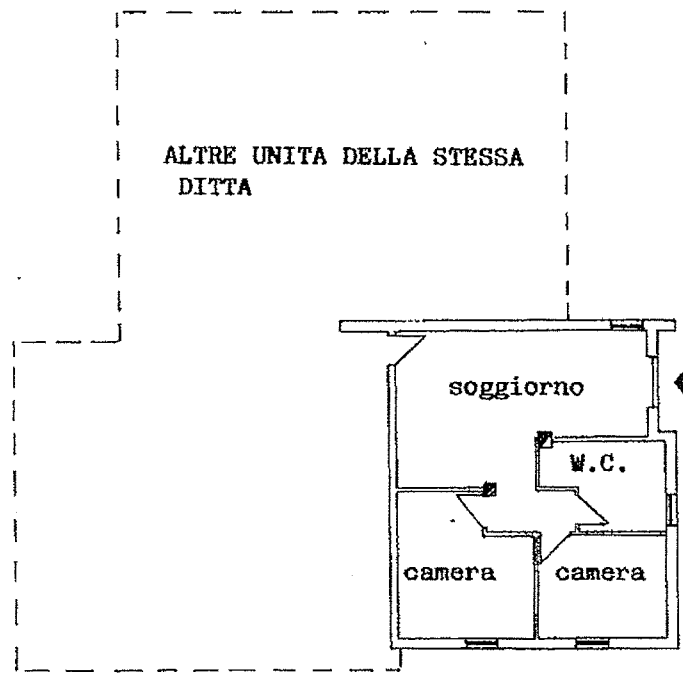
MODULARIO  
F. rig. rend. 497



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

MOD. EN (CEU)  
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISTRANA via F. BARACCA civ. ....



SCALA DI 1: 200

Catasto del fabbricati - Simazione al 28/12/2015 - Comune di ISTRANA (TS 037) - Sez. URB. - Foglio 4 - Particella 715 - Subalterno: 9 - VIA FRANCESCO BARACCA piano: S1-I; Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOM. FORNASIERO DINO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/09/1993 - Data: 28/12/2015 - n. T95326 - Richiedente: BSSBRN56B04L407N  
Identificanti catastali: Iscritto all'albo de GEOMETRI  
F. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 715 sub. 9 della provincia di TRENTO  
data 10/9/93 Firma [Signature]

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

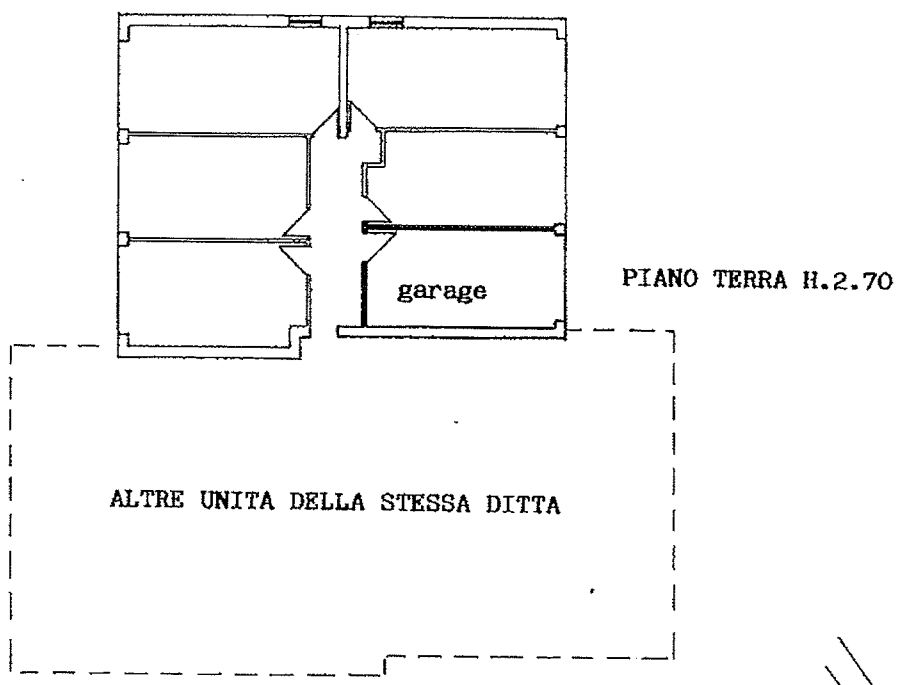


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

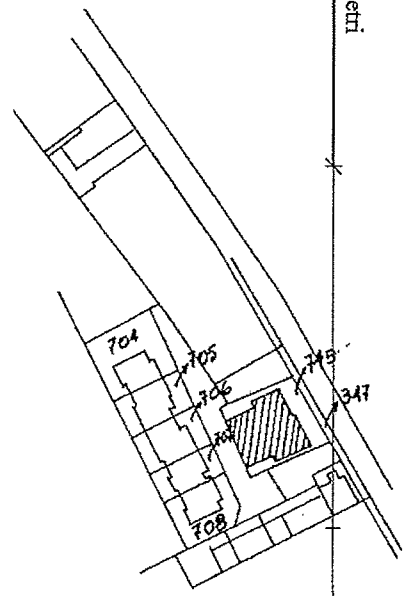
MOD. EN (CEU)

LIRE  
500

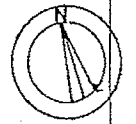
Planimetria di u.i.u. in Comune di ISTRANA via F. BARACCA civ. ....



10 metri



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 28/12/2015 - Comune di ISTRANA (TS73) - Sez. Urb. B - Foglio 4 - Particella 715 - Subalterno 5 - VIA FRANCESCO BARACCA piano: I

|   |  |  |                       |
|---|--|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>                                     | Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/>                    | Compilata dal <u>GEOM. FORNASTERO DINO</u><br>(Titolo, cognome e nome)   | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Data presentazione: 22/09/1993 - Data: 28/12/2015 - n: T95327 - Richiedente: BSSBRN56B04L407N | Identificativi catastali: F. 12 - Formato di acquisizione: A4(210x297) | Iscritto all'albo dei Geometri Richiedente: BSSBRN56B04L407N della provincia di <u>TREVISO</u> - Formato stampa richiesto: A4(210x297) |                       |
| n. .... 715 .... sub. .... 5 .....  | data <u>10/9/93</u>  | Firma  |                       |

