

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. ssa Francesca Vortali

udienza 14/12/2016

Esecuzione Immobiliare n. 350/2012

a carico della ditta:

INCARICO:

La scrivente, dr.ssa geom. Francesca Varaschin, libera professionista iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso al n° 3120 con studio in Giavera del M.Ilo - Via degli Artiglieri n. 15/A, è stata nominata consulente tecnico d'ufficio con ordinanza 11/07/2016 dalla sig.ra G.E. dr.ssa Francesca Vortali, del Tribunale di Treviso, nella causa di esecuzione immobiliare n. 350/2012 promossa da:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro

*** **

Quesito	Pag.	2
Premesse / determinazione dei lotti	Pag.	2
1. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
2. Descrizione catastale degli immobili lotto	Pag.	3
3. Confini	Pag.	4
4. Atto di provenienza	Pag.	4
5. Trascrizioni ed Iscrizioni	Pag.	5

6.	<i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag.</i>	6
7.	<i>Descrizioni degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	7
8.	<i>Occupazione degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	9
9.	<i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	<i>Pag.</i>	9
10.	<i>Capacità edificatoria residua</i>	<i>Pag.</i>	15
11.	<i>Verifica della conformità urbanistica</i>	<i>Pag.</i>	15
12.	<i>Diffformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	<i>Pag.</i>	16
13.	<i>Spese condominiali e debito residuo</i>	<i>Pag.</i>	18
14.	<i>Metodi di stima</i>	<i>Pag.</i>	18
15.	<i>Valutazione degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	19

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA"

Esecuzione N. 350/2012

Art. 173 bis disp. Att. C.P.C.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento viene identificato nella presente perizia come lotto unico e nello specifico trattasi di appartamento con annesso garage, situato in vicolo P. Levi n. 20, in prossimità del centro del capoluogo del Comune di Giavera del Montello, in lottizzazione residenziale costruita nei primi anni 2000 con accesso da strada comunale.

Il bene risulta già identificato catastalmente.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica

e catastale e dopo aver contattato il custode nominato, ha proceduto ai sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del custode dott. David Moro, con ordinanza del 11/07/2016, per definirne le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Sono state assunte, inoltre, informazioni in loco riguardo ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione, dovendo addivenire alla valutazione degli immobili stessi.

Lotto unico

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

Alla data del 08/11/2016, gli immobili erano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso:

Lotto unico

Bene 1:

C.F. Comune di Giavera del Montello fg. B/2 mapp. 1640 sub 22 cat. A/2
cl. 2 vani 6 R.C. € 573,27 – vicolo Primo Levi piano S1-T –
appartamento con annessa area scoperta di mq 178

Bene 2:

C.F. Comune di Giavera del Montello fg. B/2 mapp. 1640 sub 12 cat. C/6
cl. 2 mq 28 R.C. € 79,53 – vicolo Primo Levi piano S1 – **garage**

(All. doc. n.1 -visure catastali ed all.to n. 2- planimetrie catastali)

tali beni risultano come segue al C.T.:

Bene 1-2:

C.T. Comune di Giavera del Montello fg. 9 mapp. 1640 - Ente Urbano di

mq. 1185

(All. doc. n.1 visure catastali - n. 2 planimetrie catastali)

L'attuale intestatario è:

[REDACTED] proprietario di 1/1

La stessa risulta residente nel bene succitato.

I dati dei beni citati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili coincidono con i dati contenuti nelle visure catastali, pertanto gli stessi risultano identificati correttamente.

(All. doc. n.1)

3) DESCRIZIONE CONFINI

I beni 1 e 2 del lotto confinano al piano primo sottostrada a Nord con il sub 13, a Ovest con il sub 1, a sud con i sub 3-11 ed a est con il muro perimetrale; al piano terra a Nord con il mapp. 1658 ed il sub 1 del mapp. 1640, a Ovest con il mapp. 1524, a sud con i sub 3-21 ed a est con strada comunale.

(All. doc. n. 3 estratto di mappa catastale)

4) ATTI DI PROVENIENZA

I beni citati sono pervenuti all'esecutato con atto di Compravendita in data 25 febbraio 2005 n. 25264 di rep. Dr. Andrea Marchio Notaio in Montebelluna reg. a Montebelluna il 28/02/2005 al n. 830 e trascritto a Treviso in data 01/03/2005 ai nn. 8259/5434, con il quale la società **[REDACTED]** cedeva ad **[REDACTED]** i beni già citati al precedente capitolo, oltre alla comproprietà sugli spazi comuni condominiali.

Inoltre, si segnala che con atto di compravendita in data 26 gennaio

2001 rep. 50087 Dr. Paolo Talice Notaio in Montebelluna ed ivi registrato il 13 febbraio 2001 al n. 528 e trascritto in Treviso il 06 febbraio 2001 ai nn. 4632/3427, viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo, a carico dei mapp.li 1281 e 1285 (che con anche il mappale 1447 costituiscono ora il mappale 1640, a seguito di tipo mappale del 13/07/2004 prot. 194118 Ufficio catastale di Treviso) e a favore del mapp. 1524, posto sul confine ovest del lotto che accoglie il condominio degli immobili in esecuzione, servitù che comunque non crea pregiudizio al normale esercizio dei diritti di proprietà sugli immobili oggetto di perizia e che viene identificata dalla planimetria estratto dell'atto ultimo citato.

(All. doc. 4)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI (All. doc.5)

TRASCRIZIONI A CARICO

1) Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 09/02/2012

Reg. Gen. 13864 **Reg. Part.:** 10201

A FAVORE:

Creditore: Unicredit S.p.a. **Cod.Fisc.:** 00348170101

CONTRO:

[REDACTED] Cod.Fisc.:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

Diritto: proprietà

Comune di Giavera del Montello

Catasto Urbano sez. B Fg. 2

Mapp. n. 1640 sub.12 cat. C/6 mq 28 garage piano S-1

vicolo Primo Levi

Catasto Urbano sez. C Fg. 2

Mapp. n. 1640 sub. 22 Cat A/2 vani 6 abitazione piano S1-T

vicolo Primo Levi

ISCRIZIONI A CARICO

1) Titolo: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data
25/02/2005

Reg. Gen. 8260 Reg. Part.: 1835

A FAVORE:

Creditore: Unicredit Banca S.p.a. **Cod.Fisc.:** 12931320159

CONTRO:

 Cod.Fisc.:



Diritto: proprietà 1/1

Somma: € 280.000,00 **Capitale:** € 140.000,00

Unità negoziale 1 – quota 1/1

Comune di Giavera del Montello

Catasto Urbano sez. B Fg. 2

Mapp. n. 1640 sub.12 cat. C/6 mq 28 garage piano S-1

vicolo Primo Levi

Catasto Urbano sez. C Fg. 2

Mapp. n. 1640 sub. 22 Cat A/2 vani 6 abitazione piano S1-T

vicolo Primo Levi

6) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 10/11/2016 e quella indicata al capitolo 5), risulta aggiornata al: 10/11/2016.

Prima del deposito della presente perizia, sono state nuovamente eseguite verifiche (a terminale senza allegati) non riscontrando alcuna variazione, pertanto le medesime risultano aggiornate al 14/11/2016.

7) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Il compendio di cui trattasi è situato in prossimità del centro del capoluogo del Comune di Giavera del Montello, in un'area di lottizzazione risalente ai primi anni duemila, architettonicamente connubio di varie tipologie costruttive che poco si armonizzano tra loro, con tipologia costruttiva predominante a condominio.

Il complesso immobiliare

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso condominiale residenziale di n. 11 unità immobiliari suddivise in 2 scale di accesso, costruito su un piano sottostrada, due livelli fuori terra oltre a sottotetto, copertura in legno a due falde, finiture ordinarie (pittura esterna, pavimenti e rivestimenti in piastrelle per gli spazi comuni e cemento liscio per corsia di manovra e garage, illuminazione spazi comuni).

L'accesso alle scale di ingresso che portano alle unità immobiliari avviene direttamente da strada pubblica, mentre le aree scoperte di pertinenza esclusiva risultano completamente recintate.

(foto n. 1-2).

Nel complesso, si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento

Sviluppato su due livelli, tra il piano terra ed il piano primo sottostrada, è così composto:

piano terra soggiorno/pranzo, n. 2 bagni, camera matrimoniale, n. 2 camere singole e disimpegno, altezza omogenea di m 2,70

piano primo sottostrada magazzino con accesso diretto da scala interna in legno di collegamento nell'unità immobiliare tra piano terra e piano interrato, rivestimento di pareti e soffitto in perline di legno scuro, pavimento in piastrelle di ceramica, altezza omogenea di m 2,40

area scoperta di mq 178 in proprietà esclusiva e completamente recintata.

Le finiture della porzione abitabile del piano terra risultano di tipo ordinario ovvero, pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimenti camere in parquet, idropittura alle pareti, serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno, caldaia a metano, impianto di riscaldamento a pavimento, impianto elettrico non modificato quindi presumibilmente a norma dato il certificato di agibilità, non evidenti segni di presenza di umidità e/o muffe (foto n. da 3 a 12).

Nel complesso sviluppa una superficie lorda di mq. 108 ca. dei quali a magazzino mq 30, oltre ad area scoperta come sopra identificata

Il garage

sito al piano primo sottostrada con accesso da rampa comune, collegato direttamente all'unità immobiliare anche per il tramite di scala interna alla stessa attraverso il passaggio dal magazzino, risulta avere pavimentazione in cemento liscio, basculante di accesso dalla corsia di

manovra comune in metallo, soffitto in lastre di solaio tipo predalle, porta tagliafuoco di accesso dal magazzino dell'unità immobiliare ad appartamento, altezza omogenea di m 2,70.

Nel complesso sviluppa una superficie lorda di mq. 28 ca. (foto n. 13-14-15).

Inoltre, si segnalano i diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali per entrambi i beni 1) e 2) come da atto di provenienza.

Nel merito della classificazione energetica

come da disposizioni giudiziali, la certificazione energetica verrà redatta da tecnico collaboratore dello scrivente CTU successivamente all'aggiudicazione del bene.

8) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dall'esecutata e dal nucleo familiare della stessa.

9) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (all. 6-7)

Il lotto sul quale insiste il condominio che ricomprende gli immobili in esecuzione risulta rappresentato nella tavola del PRG, adottato con D.C.C. n. 12 del 16/02/2005 ed approvato con DGRV n. 330 del 16/02/2010 con allegate le N.T.A. e R.E. e rientrante in Zona Territoriale Omogenea "C2c" disciplinata dagli artt. 15 e 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione, successivamente al completamento del PdL come disciplinato nello stesso articolo e quindi all'attualità, la ZTO di

riferimento è la C1.1 disciplinata dall'art. 28 delle stesse NTA e che prevedono quanto segue:

ART. 30 - ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO C2c CON P di L CONFERMATO

Individuazione cartografica:

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale già interessate da Piano Urbanistico Attuativo che in questa sede si conferma.

Destinazione d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 14 relative alle norme generali per le zone residenziali.

Tipologie d'intervento:

In queste zone il PRG si attua attraverso il Piano Urbanistico Attuativo, già approvato anteriormente alla data di adozione della presente variante. Il Piano Attuativo vigente mantiene validità ed efficacia fino alla scadenza del periodo fissato nella relativa convenzione, se non fissato fino ad avvenuta cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, per tutti gli ambiti già oggetto di piano di lottizzazione confermati o meno dalla presente variante ad avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione la volumetria già assentita e non realizzata costituisce diritto acquisito del proprietario.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, il suddetto piano attuativo potrà essere assoggettato a varianti di assetto planovolumetrico che non incidano sul perimetro e criteri informativi.

A scadenza del Piano Attuativo vigente, come sopra definita, la zona assume la classificazione di C1.1.

Nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 15.

ART. 28 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE C1.1 E C1.2

Individuazione cartografica:

Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq.

Destinazione d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 14 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

Tipologie d'intervento:

In queste zone il PRG si attua mediante Intervento Edilizio Diretto (IED). Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001.

Nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 15.

...omissis...

Parametri Urbanistici:

Zone territoriali omogenee C1.1:

- indice di densità fondiaria = 1,00 mc/mq
- altezza massima = 6,80 ml
- distanze = art. 7 NTA

...omissis...

ART. 14 - DESTINAZIONI D'USO DELLE SINGOLE ZONE.

1- Zone residenziali storiche, di completamento e di nuova formazione "A-B-B1-B2-B3-C1.1-C1.2-C1.3-C2.1-C2.2-C2.3-C2.C"

tali zone sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza individuate nelle attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, ivi compresi servizi pubblici di interesse collettivo, artigianali di servizio e attività ricettive di ristorazione.

...omissis...

Le attività complementari alla residenza, compreso il cambio di destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e a condizione che non generino traffico che

per tipo di mezzi e volume di spostamenti determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio.

...omissis...

ART. 15 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per ogni fabbricato esistente con destinazione residenziale e costituito da alloggi unifamiliari-bifamiliari o a schiera, è ammessa la costruzione di una struttura accessoria di giardinaggio e di arredo per unità secondo lo schema tipologico di seguito illustrato, ricadente in qualsiasi zona. tali strutture devono essere costruite in legno con tetto a capanna e manto di copertura in coppi, rame o lamiera verniciata in tinta scura (rosso coppo) con tamponamento in tavole trattato al naturale, pianta preferibilmente rettangolare. La struttura dovrà essere vincolata al suolo su platea in c.a. o sul terreno naturale. L'altezza media interna non deve essere superiore a 2,40 ml.

La superficie coperta non può superare l'indice di 20% dell'area di pertinenza, e comunque fino ad un massimo di 12,00 m, e devono rispettare la distanza di almeno ml 1,50 dai confini di proprietà e ml 3,00 dai fabbricati di terzi ovvero dal fabbricato interessato se la struttura accessoria viene posizionata antistante a fori finestra con caratteristica di veduta. L'area di pertinenza sia costituita da un appezzamento unitario che deve trovarsi interamente in zone edificate.

Per ogni fabbricato esistente con destinazione residenziale e costituito da alloggi a blocco o condominiale è ammessa la costruzione di una struttura accessoria di giardinaggio e di arredo per l'intero complesso residenziale secondo lo schema tipologico di seguito illustrato con le modalità, le quantità e le distanze sopra precisate a condizione che il lotto di pertinenza del fabbricato contenga una porzione di suolo ad uso giardino di almeno 30 mq.

Nel caso di superficie scoperta adibita ad orto o giardino ed attribuita ad uso esclusivo degli alloggi costituenti il complesso residenziale è ammessa la costruzione di una struttura accessoria e di giardinaggio per ciascuna delle aree scoperte attribuite a condizione che la stessa sia superiore a mq 30 e siano rispettati schema tipologico, modalità quantità e distanze sopra precisate.

Tali strutture non danno diritto ad alcun allacciamento autonomo ai servizi di rete pubblici, né a trasformazione d'uso né sostituzione dei materiali costruttivi originari sopra precisati e nel caso cessi il loro utilizzo, devono essere rimosse, non rivestono carattere di volume edilizio, pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili, sanabili o condonabili ed utilizzabili ai fini residenziali.

Gli interventi previsti nel presente punto non necessitano di certificazione di agibilità, e possono essere installati con DIA. In zone di tutela ambientale non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica purché

l'installazione di tali strutture non comportino alcuna modificazione del piano campagna o che vengono posizionate in punti panoramici o comunque in vista da pubbliche vie, il rispetto dei parametri di esclusione viene valutato dalla CEI (commissione edilizia integrata).

Tipologie accessorie in legno (vedi schema su allegato n. 7)

Sono inoltre ammesse strutture di giardinaggio ed arredo pergolati, caminetti, berceaux purchè non dotati di copertura, nel rispetto della distanza dal confine minima di 1,50 ml e con limite dimensionale di 35,00 mq. I gazebi, i giardini d'inverno e le serre sono ammessi quali accessori di un fabbricato esistente con una superficie coperta massima pari al 40% della superficie scoperta del lotto di pertinenza del fabbricato con un massimo di mq 50.

10) CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA

Non risulta capacità edificatoria residua in quanto gli indici sul lotto risultano saturi.

11) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

E' stato richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello. Allo stato attuale, presso la Casa Comunale, risulta depositata la seguente documentazione:

- Concessione ad eseguire attività edilizia n. 071/2001 del 27/11/2001 per costruzione di edificio residenziale a 9 alloggi
- Concessione ad eseguire attività edilizia in variante n. 067/2002 del

09/07/2002 per costruzione di edificio residenziale a 12 alloggi

- DIA n. 2004/014 in variante prot. 1682 del 19/02/2004 per costruzione di edificio residenziale a 11 alloggi

- DIA n. 2004/133 in variante prot. 8064 del 09/08/2004 per costruzione di edificio residenziale a 11 alloggi

- certificato di agibilità n. 043/2004 del 19/11/2004 (**All.ti doc. n.8**)

12) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Nel merito delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo del 05/09/2016 alla presenza del custode nominato dott. David Moro, si segnala quanto segue:

al piano terra: l'attuale zona giorno risulta adibita solo a soggiorno, non si è riscontrata la presenza di cucina con relativi allacci che risultano quindi al momento in arrivo in parete ma da ripristinare, inoltre risulta invertito il "giro" dei gradini nella scala di collegamento tra piano terra e piano primo sottostrada

al piano primo sottostrada: si è riscontrata la presenza di cucina ricavata nel locale magazzino con realizzazione quindi di allacciamento ai sottoservizi quali metano, acquedotto ed elettricità e realizzazione di rivestimento di pareti e soffitto in perline di legno; inoltre risultano delle lievi modifiche interne relative al muro divisorio tra il magazzino stesso ed il garage (realizzate presumibilmente per il montaggio della cucina lato magazzino e la creazione di nicchie lato garage); risulta altresì installata una porta nel locale magazzino, a separare la porzione di maggiore dimensione dello stesso adibito a cucina, dalla parte di ridotta

dimensione nella zona di arrivo della scala, a creare una sorta di disimpegno

nell'area esterna: risultano installati una piccola casetta in legno per il ricovero di attrezzi presumibilmente da giardino e pergolato in legno coperto da pannello ondulato posto in prossimità del confine nord

opere non sanabili: in base agli artt.li n. 49-50-51 del vigente Regolamento Edilizio comunale (all. n. 7) risulta non sanabile la destinazione d'uso del locale magazzino adibito ora a cucina in quanto lo stesso locale non presenta l'altezza minima prevista di m 2,70 per ambienti abitativi, inoltre per gli alloggi pluristanza, come nel caso de quo, è prevista la presenza di uno spazio cottura che trova la sua naturale sede nel locale cucina-soggiorno del piano terra come previsto nel progetto assentito;

risultano altresì insanabile all'attualità la casetta in legno ed il pergolato coperto posto nell'area scoperta di proprietà in quanto non conformi ai dettami degli articoli summenzionati per la Z.T.O. di appartenenza dell'area, nel merito delle distanze dai confine per entrambe le realizzazioni, oltre all'insanabilità della copertura del pergolato in quanto non risulta volumetria residua sul lotto.

Alla luce di quanto sopra, risulta necessaria la rimozione delle opere abusive realizzate ed il ripristino dello stato assentito dal Comune e quindi concesso.

Si presume che il costo per la rimozione della cucina al piano primo sottostrada e ripristino di opere di allacciamento per l'angolo cottura al

piano terra, rimozione del pergolato e della casetta di legno sia di circa € 2.000,00 (oneri compresi)

opere sanabili: risultano sanabili con SCIA / CILA in sanatoria per modifiche interne le modifiche appunto relative al senso dei gradini della scala di collegamento, l'installazione della porta divisoria nel locale magazzino del piano primo sottostrada che divide lo stesso in due porzioni come sopra descritte e le modifiche di sagoma della parete divisoria tra locale magazzino e garage, ove per il lato garage dovrà essere preventivamente verificata la rispondenza dei materiali utilizzati alla normativa vigente in materia di Prevenzione Incendi (qualora non risultasse sanabile occorrerà procedere al ripristino dello stato assentito anche per tali opere realizzate in difformità il cui costo può essere ricompreso in quello precedentemente indicato per le altre rimozioni)

Si presume che il costo per la sanatoria, per la variazione catastale e per la sanzione amministrativa sia stimabile in circa € 2.000,00 (oneri compresi).

13) SPESE CONDOMINIALI E DEBITI RESIDUI

All'attualità risulta un debito accumulato per mancato pagamento di spese condominiali per un totale pari ad € 2.858,31 dei quali € 622,81 per la gestione 2014 e € 695,83 per gestione 2015.

La media delle spese condominiali stimate per gestione è quindi di circa € 650,00/anno.

I dati sono stati forniti dall'amministratore di condominio attuale.

14) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

12a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico- comparativo secondo il quale in via teorica, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. In realtà ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Si rende necessario quindi, apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e precisamente:

12b) Per quanto riguarda i beni l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà di eventuale divisione e frazionamento del bene; la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

12c) Per quanto riguarda il libero mercato: la appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona e la sfavorevole congiuntura economica che ha nel corso del corrente anno, ridotto il valore degli immobili in offerta, per permettere al mercato di stabilizzarsi venendo incontro alle mutate esigenze ed alle mutate utilità marginali della domanda.

15) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore dell'immobile oggetto della presente CTU è stato determinato

sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente con unità di riferimento il metro quadrato commerciale. Pertanto tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione del bene e delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato e dell'attività eventuale che potrebbe trovare sede nell'immobile, lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

Lotto Unico

Bene 1:

C.F. Comune di Giavera del Montello fg. B/2 mapp. 1640 sub 22 cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 573,27 – vicolo Primo Levi piano S1-T – **appartamento con annessa area scoperta di mq 178**

Bene 2:

C.F. Comune di Giavera del Montello fg. B/2 mapp. 1640 sub 12 cat. C/6 cl. 2 mq 28 R.C. € 79,53 – vicolo Primo Levi piano S1 – **garage**

Totale valore base intero lotto € 130.000,00

al quale vanno detratte le spese per sanare e rimuovere le difformità riscontrate e la quota di abbattimento percentuale pari al 10% del valore per esecuzione immobiliare.

Restano da detrarre le spese condominiali insolute sulla scorta di quanto imputerà l'Ill.ma sig.ra G.E. in virtù di quanto riportato nel cap. 14) del presente elaborato peritale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra

Totale valore per esecuzione intero lotto € 113.000,00

Valore della quota (1/1)

€ 113.000,00

(diconsi euro centotredicimila/00)

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia allegata a corredo della presente.

Giavera del M.llo, 14/11/2016

il C.T.U.

dr.ssa geom. Francesca Varaschin

Allegati:

Avviso d'asta

Scheda di perizia per decreto di trasferimento

All. doc.1 Visure catastali ed aggiornamento

All. doc.2 Copia planimetrie catastali fabbricati.

All. doc.3 Estratto di mappa catastale.

All. doc.4 Copia atto di provenienza e planimetria servitù di passaggio

All. doc.5 Visure ed aggiornamento CC.RR.II.

All. doc.6 Estratto P.R.G..

All. doc.7 Estratto N.T.A. e R.E.

All. doc.8 Estratto fascicolo tecnico depositato al Comune

All. doc.9 Documentazione fotografica

All. doc.10 n. 1 CD-ROM con perizia, allegati e doc. fotografica