G.E. dr. Alessandra BURRA

R.G. Esec. Imm. 671 / 2011

Udienza:

11 Gennaio 2017

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO

***

Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

[redacted]

rappresentata e difesa dall' avv.to **MANILDO Francesco**

e presso quest'ultima elettivamente domiciliata in

Via Diaz n. 3 - 31100 Treviso

Fax 0422-576250

e-mail francescomanildo@pec.ordineavvocatitreviso.it

***

INDICE

1. Incarico Pag. 2
2. Svolgimento delle operazioni peritali Pag. 3
3. Formazione dei lotti Pag. 4
4. Ubicazione e accessibilità Pag. 4
5. Descrizione catastale degli immobili Pag. 4
6. Confini Pag. 5
7. Servitù Pag. 5
8. Atti di provenienza Pag. 6
9. Trascrizioni e Iscrizioni Pag. 6
10. Descrizioni degli immobili Pag. 9
10.1 Sintetica Pag. 9

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

10.2 Particolareggiata Pag. 10
11. Certificazione energetica Pag. 13
12. Accertamento della destinazione urbanistica Pag. 14
13. Potenzialità edificatoria residua Pag. 14
14. Verifica della conformità urbanistica Pag. 14
15. Abusi edilizi Pag. 15
16. Difformità rilevate Pag. 15
17. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento Pag. 15
18. Disponibilità dell'immobile Pag. 15
19. Occupazione degli immobili Pag. 15
20. Aggiornamenti e verifiche Pag. 16
21. Motivi del deprezzamento o rivalutazione Pag. 16
22. Metodi di stima Pag. 16
22.1 Premesse e aspetti generali Pag. 17
22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione Pag. 17
22.3 Valore di mercato Pag. 18
22.4 Prezzo base d'asta Pag. 19
23. Valutazione degli immobili Pag. 20
23.1 Lotto Unico valore di mercato Pag. 21
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta Pag. 22
24. Altre parti intervenute Pag. 22
25. Indice allegati Pag. 23

***

1. INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via G.Marconi nr. 21, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 15/06/2016 cronol. 671/2011 del G.E. dott. Alessandra BURRA con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 25/07/2016.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione ***(all. doc. 1)***, è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 09/12/2016 e il 10/12/2016 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

***

2. SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Castelfranco Veneto di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 03/10/2016 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario, e dell'esecutato che ha collaborato con gli assistenti del Giudice affinchè si potessero eseguire tutti gli accertamenti per lo svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,

- presso il Comune di Castelfranco Veneto sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

***

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono frazionati in più mappali, e sono, di fatto, due ben distinti beni autonomamente utilizzabili ovvero il primo individua una porzione di fabbricato (appartamento al piano terra) con annesso al piano interrato un garage e una cantina, mentre il secondo individua una porzione di fabbricato (negozio al piano terra) con annesso interrato e soppalco. Questa situazione consiglia di predispone la presente relazione per la vendita in **DUE LOTTI SEPARATI CHE DENOMINEREMO "A" e "B"** proprio per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esecutati.

***

LOTTO A

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto del presente lotto è ubicato nelle vicinanze della centro del Comune di Castelfranco Veneto, in una zona prettamente residenziale, a circa 350 mtl dal centro cittadino, più precisamente in Via dei Pioppi nr. 1. Ha accesso diretto sia per la parte pedonale

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

che per quella carrabile, direttamente dalla Via pubblica.

***

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione ***(all. doc. 2)***:

[redacted] per l'intera proprietà.

Comune di CASTELFRANCO Veneto (TV)

- C.T. Fg. 26

M.n. 1561 Ente Urbano mq. 1.222 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. D Fg. 3

M.n. 1561 sub 4 Via dei Pioppi p.S1 - T Cat. A/2 – Cl.3 – vani 4,5 RC€. 464,81

sub 5

M.n. 1561 sub16 Via dei Pioppi p.S1 Cat. C/6 – Cl.4 – mq. 24 RC€. 71,89

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio Con espresso riferimento ai beni comuni m.n. 1561 sub 1 (area scoperta mq. 283) – m.n. 1561 sub 2 (Atrio ingresso e vano scala) e m.n. 1561 sub 3 (rampa, corsia di manovra, ecc.)

Alla data dell'esecuzione delle visure ***(all. doc. 3-4-5),*** i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

***

6. DESCRIZIONE CONFINI

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

(all. doc. 6)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 1561 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con m.n. 237, m.n. 238, m.n. 241 ad Est con m.n. 377 m.n. 342, a Sud con (strada pubblica Via dei Pioppi), ad Ovest con il m.n. 1170.

***

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di porzione di fabbricato plurifamiliare "condominio" contiguo ad altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale.

***

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto di Compravendita del 02/09/1999 n° 149378 di repertorio e n°12372 di raccolta del Notaio Dr. TASSITANI Luigi di Castelfranco Veneto, ivi registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/09/1999 al n. 972 con il quale:
  - La società [redacted] vendette e trasferì la proprietà, alla sig.ra [redacted] che accettò ed acquistò la piena proprietà del bene identificato con i m.n. 1561 sub 4 – 5 – 16 con ogni accessione e pertinenza..

***

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia..

***

10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 8)*

10.1 SINTETICA

Trattasi di un appartamento al piano terra con relativo garage e cantina al piano interrato situato in un condominio di quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra denominato "CONDOMINIO GABRIELLA".

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 117,45 disposti tra il piano terra dove troviamo l'appartamento con portico e il piano interrato dove è posizionato il garage e la cantina. Il tutto è ubicato in Comune di Castelfranco Veneto in Via dei Pioppi nr. 1.

L'immobile è così composto:

- **abitazione al piano Terra per commerciali (mq. 88,20):**
  ingresso, soggiorno, cottura, due camere, un bagno, e un disimpegno;
- **Garage al piano interrato con annessa cantina per commerciali (mq. 16,75)**
- **Area scoperta per commerciali (mq. 12,50)**

L'immobile versa in uno stato di conservazione ottimo essendo abitato dall'esecutato e quindi regolarmente manutentato.

***

10.2 PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un appartamento al piano terra con relativo garage e cantina al piano

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

interrato situato in un condominio di quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra denominato "CONDOMINIO GABRIELLA".

Il tutto è ubicato in Comune di Castelfranco Veneto in Via dei Pioppi nr. 1.

DIMENSIONI

Porzione di fabbricato plurifamiliare al piano terra (Appartamento) con annesso garage e cantina al piano interrato per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 104,95 a cui va aggiunta un'area scoperta esclusiva per commerciali mq.12,50.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Appartamento Piano Terra: avente una altezza interna di mtl. 2,70 è così composto:

Ingresso – Soggiorno – Cottura mq. 29,00 netti – Disimpegno mq. 5,27 netti – Bagno mq. 6,84 netti – due Camere mq. 23,37 – un portico mq. 35,60 *(Commerciali totali mq. 88,20)*

Garage con Cantina annessa al piano interrato: avente una altezza interna di mtl. 2,50 è così composto:

Locale principale a garage mq. 23,60 netti – Cantina mq. 12,60 netti (*Commerciali totali mq. 16,75)*

DIFFORMITÀ: ***(all. doc. 9)***

L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato;

Considererò perciò l'immobile regolarmente edificato come autorizzato dagli uffici competenti e quindi, ai fini della valutazione, non si dovrà tener conto di eventuali deprezzamenti dovuti alle irregolarità ***(Vds. documentazione fotografica)***

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. con muratura perimetrale in laterizio alveolato per il tamponamento laterale.

Il solaio interpiano tra interrato e terra é in prefabbricato tipo "predalles" mentre tra gli altri piani si trova la tipologia del solaio in latero-cemento tipo "bausta" ovvero con pignatte e travetti preconfezionati.

La copertura è costituita da semplice tavellonato sostenuto da muretti in tramezze e sovrastante cappa in cemento a cui seguono guaina e manto di copertura in fogli di lamiera tipo monopannel;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 35/37, è costituita da mattoni semi-pieni in laterizio con intercapedine isolante e rivestimento interno in laterizio forato da cm. 8. La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni semipieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito o al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo sia per le pedate che per le alzate, gira attorno alla cabina dell'ascensore che serve tutti i piani dell'edificio.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'appartamento risultano pavimentati con parchetti in legno di buona qualità, mentre nel bagno troviamo piastrelle in ceramica. Anche una porzione del pavimento nella zona cottura risulta essere in piastrelle di ceramica.

Nel portico invece la pavimentazione è composta dalla classica piastrella antigeliva.

Rivestimenti:

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

I bagni e la zona cottura in cucina presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento.

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo sia per le pedate che per le alzate, gira attorno alla cabina dell'ascensore che serve tutti i piani dell'edificio.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali con impiallacciatura in legno o con specchiatura vetrata il tutto di buona qualità e in ottimo stato di conservazione;

Serramenti esterni:

In vetrocamera semplice con telaio in legno di buona fattura. La chiusura esterna avviene mediante avvolgibili in pvc tutti perfettamente funzionanti;

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in marmo trani.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura classica. Per la parte interrata (garage e locali accessori) la finitura è sempre al civile con mano finale di dipintura traspirante per le murature mentre per i soffitti solo dipintura senza intonaco.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata e strato finale di rasante colorato in buono stato manutentivo.

Tinteggiatura:

Già riportato nelle voci precedenti. ***(Vds. documentazione fotografica).***

Impianti:

- L'abitazione è attualmente dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collegata ad elementi radianti disposti in tutta l'abitazione

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

secondo quanto stabilito dalla norma.

- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Impianto ascensore condominiale, che nel nostro caso viene usato probabilmente solo per scendere nel piano interrato.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione e secondo quanto dichiarato nelle documentazioni depositate in Comune di Castelfranco Veneto si ritiene che l'unità immobiliare sia allacciata alla rete fognaria pubblica sia per gli eventuali scarichi neri che quelli meteorici, come il resto del condominio.
- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

Recinzioni esterne:

Il condominio ne è provvisto ed è costituita da muretto in c.a. altezza variabile e sovrastante ringhiera fissa sostenuta da paletti in ferro, il tutto seminascosto dalla rigogliosa siepe.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione ottimo, e non abbisogna di interventi urgenti considerato poi che è regolarmente manutentato dall'esecutato che lo utilizza come propria abitazione.

***

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante intercapedine;

Serramenti esterni di media qualità e di medio profilo tecnologico;

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti a parete, produzione di acqua calda senza accumulo;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, del tutto normali per edifici del genere, indice quindi di sufficiente qualità e di appartenenza ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico.

***

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PIANO DEGLI INTERVENTI = ZONA RESIDENZIALE CON URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.

***

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato se non con un intervento globale di tutto l'edificio condominiale che comunque, per il nostro scopo (valutazione commerciale), non è soggetto a valutazione in quanto i costi per eventualmente realizzare la volumetria potenziale sarebbero sicuramente troppo elevati rispetto al vantaggio che se ne conseguirebbe.

***

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso è stato regolarmente realizzato come da pratica edilizia 94/358 spec. 370 del 27.06.1995 e dichiarato abitabile con abitabilità nr. A98/149 del 27.10.1998.

15. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

***

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame della documentazione, non si sono riscontrate difformità tra quanto realizzato e gli elaborati grafici allegati alle tavole di progetto regolarmente allegate alla concessione edilizia richiamata.

***

17. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessità di sanatoria edilizia.

***

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali,

***

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano occupati dall'esecutato che li utilizza come dimora e residenza.

***

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

LOTTO B

20. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto del presente lotto è ubicato nel centro storico del Comune di Castelfranco Veneto, in una zona a due passi dalle mura cittadine, più precisamente in Via Romanina 7/d. Ha accesso diretto dal portico pedonale di uso pubblico su via Romanina, area pedonale.

***

21. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione *(all. doc. 2)*:

[redacted] per l'intera proprietà.

Comune di CASTELFRANCO Veneto (TV)

- C.T. Fg. 27

M.n. 224 Ente Urbano mq. 3.629 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. D Fg. 4

M.n. 224 sub 8 V.Romanina S1- sopp - T Cat. C/1 – Cl.10 – mq. 104 RC€. 2.637,24

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni ragione, addizione, accessione, pertinenze identificate, nonché edificazioni costruzioni erette od erigende.

Alla data dell'esecuzione delle visure *(all. doc. 3-4-5)*, i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

***

22. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 224 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con Via Carpaccio, ad Est con Via Romanina, a Sud con m.n. 1931 – m.n. 223 – m.n. 217, ad Ovest con il m.n. 991 – m.n. 2277 – m.n. 1021 salvo altri o variati.

***

23. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di porzione di fabbricato condominiale contiguo ad altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale.

***

24. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto Giudiziario – decreto di trasferimento immobili del 07/06/2004 n° 2289 di repertorio del Tribunale di Treviso, ivi registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/06/2004 al n.16329 / 25304 con il quale:
  - Il TRIBUNALE DI TREVISO esecuzione nr. 264/2002 R.G. trasferì la proprietà, alla sig.ra [redacted], che accettò ed acquistò la piena proprietà del bene identificato con i m.n. 224 sub 8 con ogni accessione e pertinenza..

***

25. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia..

***

26. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 8)*

10.1 SINTETICA

Trattasi di un negozio al piano terra con relativo soppalco e magazzino al piano interrato situato in un condominio di cinque piani di cui due interrato e tre fuori terra denominato "CORTE FRANCESCHINI".

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 93,25 disposti tra il piano terra e soppalco dove troviamo il vero e proprio negozio di vendita e il piano interrato dove è posizionato il magazzino e il servizio igienico. Il tutto è ubicato in Comune di Castelfranco Veneto in Via Romanina nr. 7/d.

L'immobile è così composto:

- **Negozio e soppalco al piano Terra per commerciali (mq. 82,00)**:

  Locale di vendita al piano terra ed esposizione al piano soppalcato;

- **Magazzino e w.c. al piano interrato per commerciali (mq. 21,20)**

L'immobile versa in uno stato di conservazione ottimo essendo utilizzato come attività dall'esecutato e quindi regolarmente manutentato.

***

10.2 PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un negozio al piano terra con relativo soppalco e magazzino al piano

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

interrato situato in un condominio di cinque piani di cui due interrato e tre fuori terra denominato "CORTE FRANCESCHINI".

Il tutto è ubicato in Comune di Castelfranco Veneto in Via Romanina nr. 7/d.

DIMENSIONI

Porzione di fabbricato plurifamiliare al piano terra (negozio e soppalco) con annesso magazzino e w.c. al piano interrato per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 100,25.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Negozio e soppalco al Piano Terra: avente una altezza interna variabile è così composto:

Locale principale circa mq. 51,36 netti – Soppalco interno circa mq. 20,70 netti – Soppalco su portico circa 14,00 netti *(Commerciali totali mq.79,05)*

Magazzino e w.c. al Piano Interrato: avente una altezza interna di mtl. 2,50 è così composto:

Locale principale circa mq. 37,60 netti – w.c. circa mq. 2,80 netti (*Commerciali totali mq. 21,20)*

DIFFORMITÀ: ***(all. doc. 9)***

L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato ad esclusione della zona a soppalco ricavata sopra al portico esterno al negozio della superficie di circa mq. 14,00. La cosa è stata realizzata da tutte le attività del piano terra, sembra tutto in regola, ma non si trova traccia di alcun provvedimento autorizzativo.

Ai fini della valutazione perciò non terrò conto di questa superficie che comunque considero interdetta mediante la chiusura dell'unico accesso dal soppalco interno.

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: Lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

(Vds. documentazione fotografica)

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. con muratura perimetrale in laterizio alveolato o pieno per i tamponamenti laterali.

Il solaio interpiano tra interrato e terra é in prefabbricato tipo latero-cemento tipo "bausta" ovvero con pignatte e travetti preconfezionati. Tra piano terra e soppalco la struttura è in putrella in ferro a sostegno di un solaio importante sotto il profilo statico, ma completamente mascherato da controsoffittatura e quindi non visibile.

La copertura dell'intero complesso è costituita da semplice tavellonato sostenuto da muretti in tramezze e sovrastante cappa in cemento a cui seguono guaina e manto di copertura in coppi tradizionali tipo canale;

La muratura perimetrale di spessore variabile cm. 35/37, è costituita da mattoni semi-pieni in laterizio con probabile intercapedine isolante e rivestimento interno in laterizio forato da cm. 8. La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni semipieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito o al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala privata a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo per la parte che scende nel magazzino, mentre in legno e ferro per la parte che serve il soppalco.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Il negozio risulta pavimentato con quadrotti di marmo bicolore mentre il soppalco in legno. La zona interrata è rivestita con piastrelle in ceramica di media qualità.

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Il portico esterno , ad uso pubblico, è in piastre di pietra naturale.

Rivestimenti:

Il bagno presenta piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento.

Scala privata a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo per la parte che scende nel magazzino, mentre in legno e ferro per la parte che serve il soppalco..

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali con impiallacciatura in legno il tutto di buona qualità e in ottimo stato di conservazione;

Serramenti esterni:

Vetrate antisfondamento con vetrocamera singolo e con telaio metallico di buona fattura. Il tutto, proprio per la destinazione dei locali, risulta privo di chiusura esterna, mentre la porta di accesso, anch'essa in profilo metallico, che da direttamente sul portico, è l'unico varco di accesso al locale ;

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in marmo.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura classica. Per la parte interrata la finitura è sempre al civile con mano finale di dipintura traspirante sia per le murature che per il soffitto. Le parti in metallo, colonne e putrelle del soppalco sono state colorate con colorazione antracite opaco.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata e strato finale di rasante colorato in buono stato manutentivo.

Tinteggiatura:

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Già riportato nelle voci precedenti. ***(Vds. documentazione fotografica).***

Impianti:

- Il negozio è attualmente dotato di impianto di riscaldamento autonomo con ventil-convettori e climatizzatori in pompa di calore.
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione e secondo quanto dichiarato nelle documentazioni depositate in Comune di Castelfranco Veneto si ritiene che l'unità immobiliare sia allacciata alla rete fognaria pubblica sia per gli eventuali scarichi neri che quelli meteorici, come il resto del condominio.
- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

Recinzioni esterne:

Il complesso ne risulta privo.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione ottimo, e non abbisogna di interventi urgenti considerato poi che è regolarmente manutentato dall'esecutato che lo utilizza come propria attività.

***

27. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali sconosciuta ma si ritiene presente;

Serramenti esterni di media qualità e di medio profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con ventil convettori e raffrescamento con climatizzatori

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

in pompa di calore.

Altezza molto elevata dei locali e quindi difficoltà nella gestione delle temperature ottimali.

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, un po' elevati rispetto alla media di edifici del genere, indice comunque di sufficiente qualità e di appartenenza ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico.

***

28. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PIANO DEGLI INTERVENTI = ZONA CENTRO STORICO – PIANO DI RECUPERO P.I.R.U.E.A.

***

29. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato se non con un intervento globale di tutto l'edificio condominiale che comunque, per il nostro scopo (valutazione commerciale), non è soggetto a valutazione in quanto i costi per eventualmente realizzare la volumetria potenziale sarebbero sicuramente troppo elevati rispetto al vantaggio che se ne conseguirebbe.

***

30. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso è stato regolarmente realizzato come da pratica edilizia 259/87 spec. 378 del 07.06.1988 e dichiarato abitabile con abitabilità nr. 259/87 del 07.11.1989.

31. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, ad esclusione di quanto affermato per il soppalco realizzato nella zona del portico esterno al negozio.

***

32. DIFFORMITÀ RILEVATE

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame della documentazione, non si sono riscontrate difformità tra quanto realizzato e gli elaborati grafici allegati alle tavole di progetto regolarmente allegate alla concessione edilizia richiamata. (vds quanto detto in precedenza)

***

33. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessità di sanatoria edilizia.

***

34. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali,

***

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

35. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia quindi risultano occupati dall'esecutato che li utilizza come sede della propria attività commerciale.

***

36. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 04/12/2016.

***

37. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- ❑ **vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- ❑ **sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità si di immediata usufruibilità dell'immobile e anche dal fatto che si trova in buono stato conservativo;
- ❑ **sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della media classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-10%.**

***

38. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

38.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto,

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,

- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

***

39. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

***

23.1. LOTTO "A"

[redacted] per l'intera proprietà.

Comune di CASTELFRANCO Veneto (TV)

- C.T. Fg. 26

M.n. 1561 Ente Urbano mq. 1.222 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. D Fg. 3

M.n. 1561 sub 4 Via dei Pioppi p.S1 - T Cat. A/2 – Cl.3 – vani 4,5 RC€. 464,81

sub 5

M.n. 1561 sub16 Via dei Pioppi p.S1 Cat. C/6 – Cl.4 – mq. 24 RC€. 71,89

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio Con espresso riferimento ai beni comuni m.n. 1561 sub 1 (area scoperta mq. 283) – m.n. 1561 sub 2 (Atrio ingresso e vano scala) e m.n. 1561 sub 3 (rampa, corsia di

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

manovra, ecc.)

***

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	104,95	€ 1400,00	€ 146.930,00
valore giardino			€ 17.500,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =======
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 164.430,00
Valore immobile deprezzato del 15%			€ 147.987,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 148.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 148.000,00

diconsi euri – centoquarantottomila,00 –

23.2. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 130.000,00

diconsi euri – centotrentamila,00 –

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

LOTTO "B"

[redacted] per l'intera proprietà.

Comune di CASTELFRANCO Veneto (TV)

- C.T. Fg. 27

M.n. 224 Ente Urbano mq. 3.629 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. D Fg. 4

M.n. 224 sub 8 V.Romanina S1- sopp - T Cat. C/1 – Cl.10 – mq. 104 RC€. 2.637,24

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni ragione, addizione, accessione, pertinenze identificate, nonché edificazioni costruzioni erette od erigende.

***

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	93,25	€ 3500,00	€ 326.375,00
valore giardino			
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =======
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 326.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%			€ 293.400,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 294.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 294.000,00

diconsi euri – duecentonovantaquattromila,00 –

23.2. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 280.000,00

diconsi euri – duecentottantamila,00 –

Treviso, 03 Dicembre 2016

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

40. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 07/12/2016 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

***

41. ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 10)	Urbanistica
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 4)	Visure NCT	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 15)	Ordinanza di vendita

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

doc. 6) Estratto mappa NCT

doc. 7) Atti di provenienza

doc. 8) Doc. fotografica

doc. 9) Rilievi

doc. 16) Avviso d'Asta

MODULARIO
F. rig. rend. 497

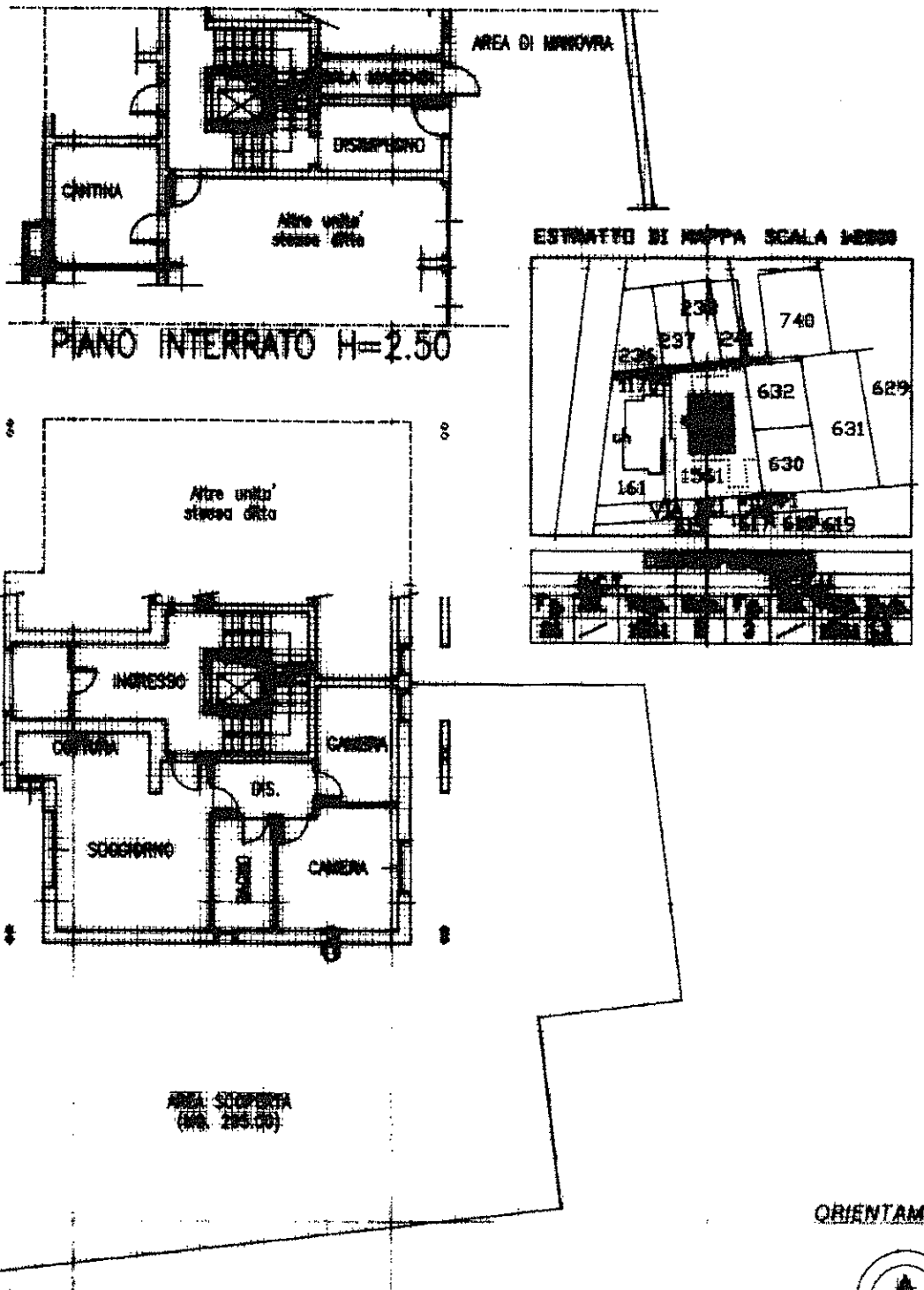
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELFRANCO V. via DEI PIOPPI civ.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 25/06/1998 - Data: 25/07/2016 - n. T300704 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal GEOMETRA GUIDO MONTINI
(titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TREVISO n. 2035

GUIDO MONTINI Albo Geometri Prov. Treviso N° 2035 COLLEGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

n. 1561 sub. 4 5

data 19 GIU. 1998 firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 3 - Particella: 1561 - Subalterno: 4 >
VIA DEI PIOPPI piano: T;S1;
Ricos - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - R.V.

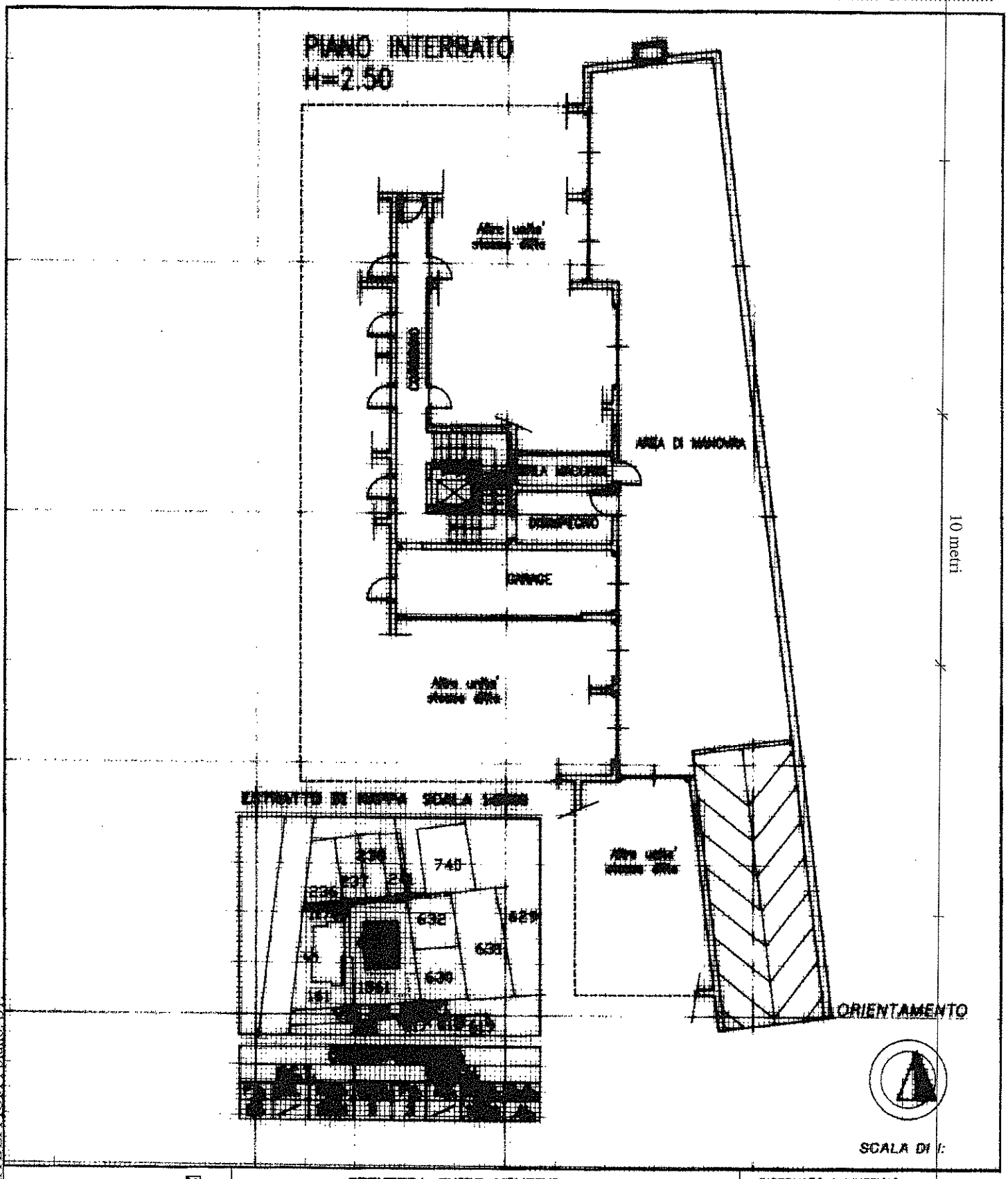
MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELFRANCO V. via DEI PIOPPI civ.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 25/06/1998
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1561 sub. 16

Compilata dal GEOMETRA GUIDO MONTINI
(Titolo, cognome e nome)

GEOMETRI
della provincia di TREVISO N. 2035

data 19 GIU. 1998

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO F. 09 - 1600 - 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto via Romanina civ.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

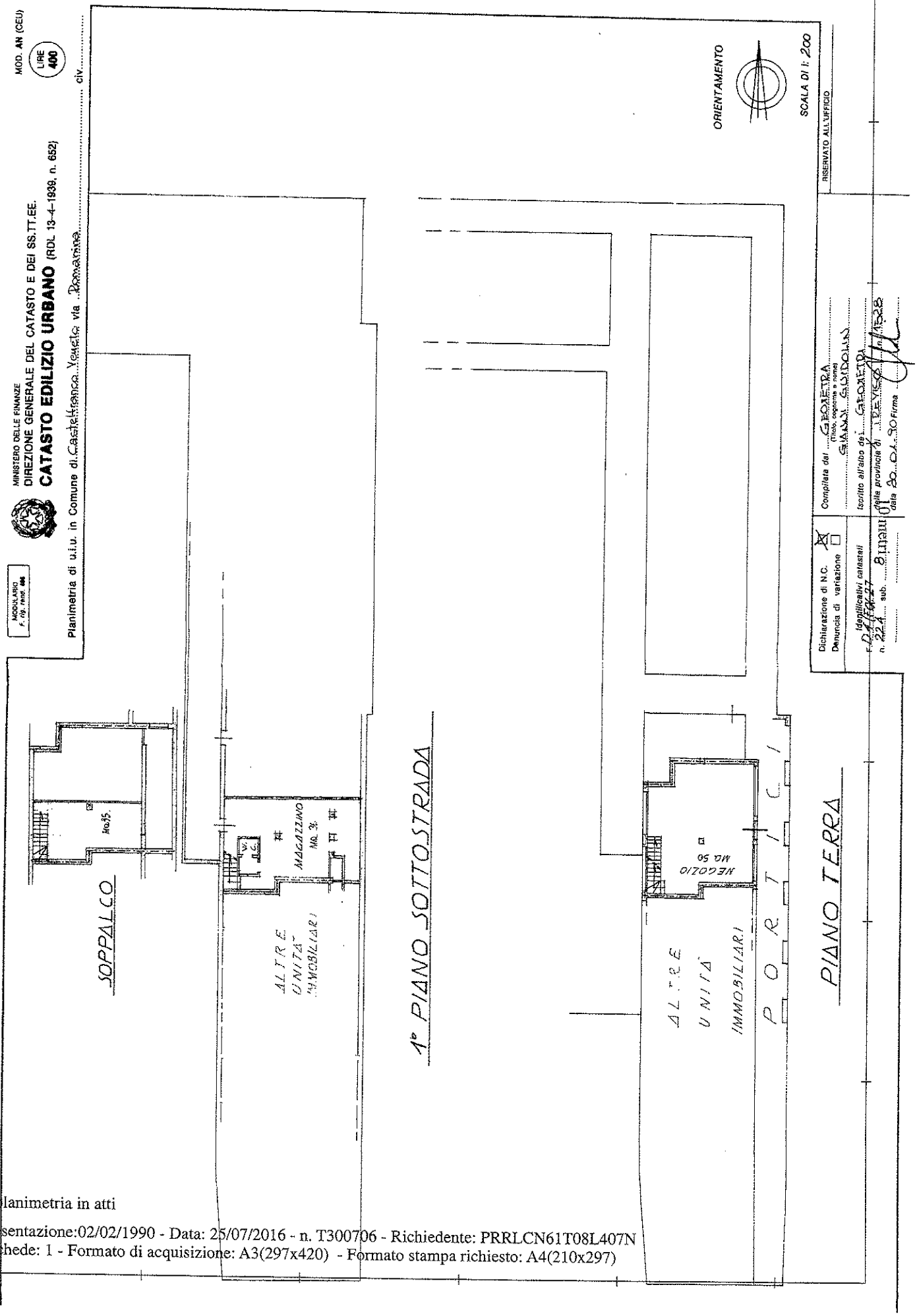
Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) GIANNI GUIDONI

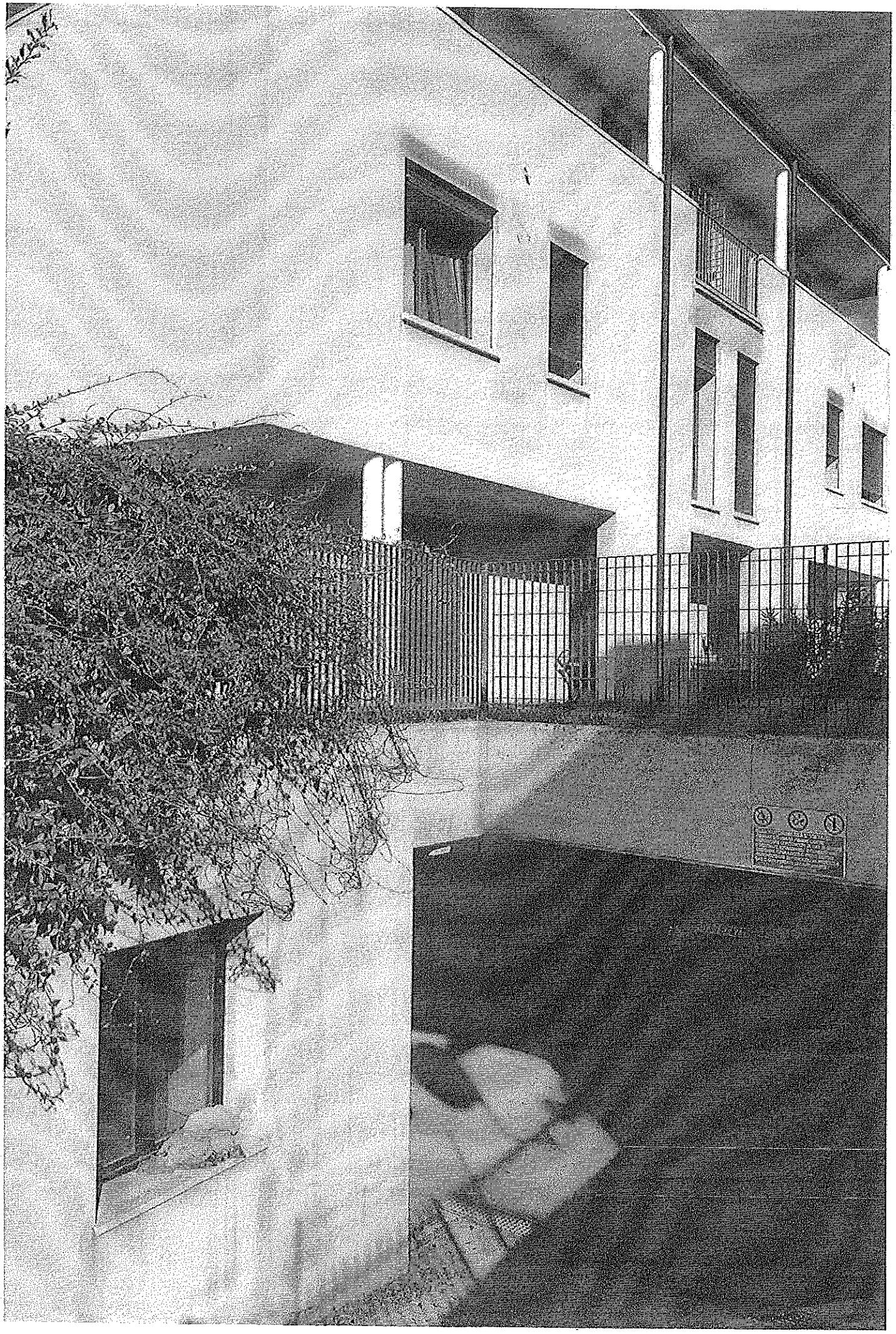
Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di TREVISO n. 1528

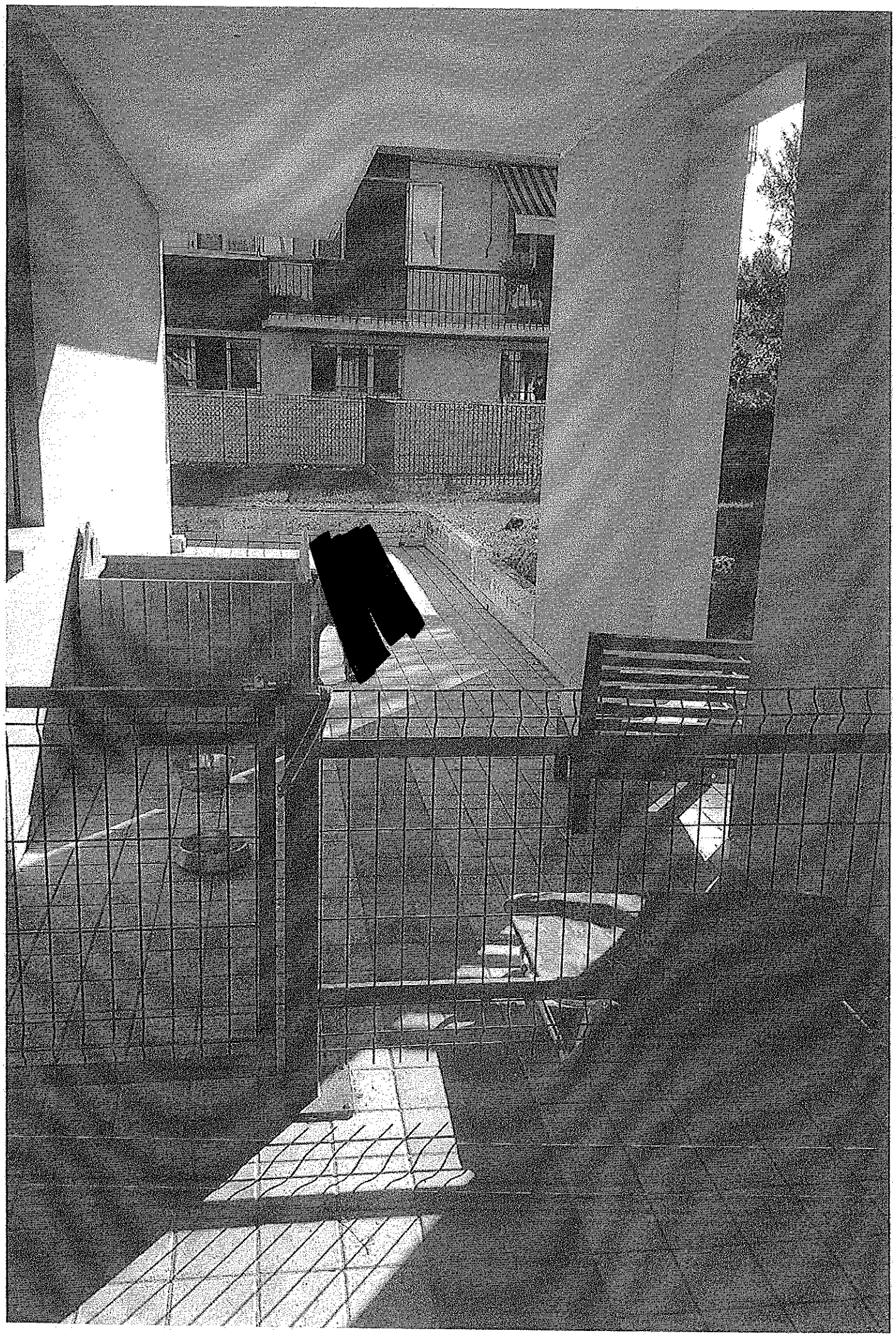
Identificativi catastali: Foglio 4 n. 224 sub. 8

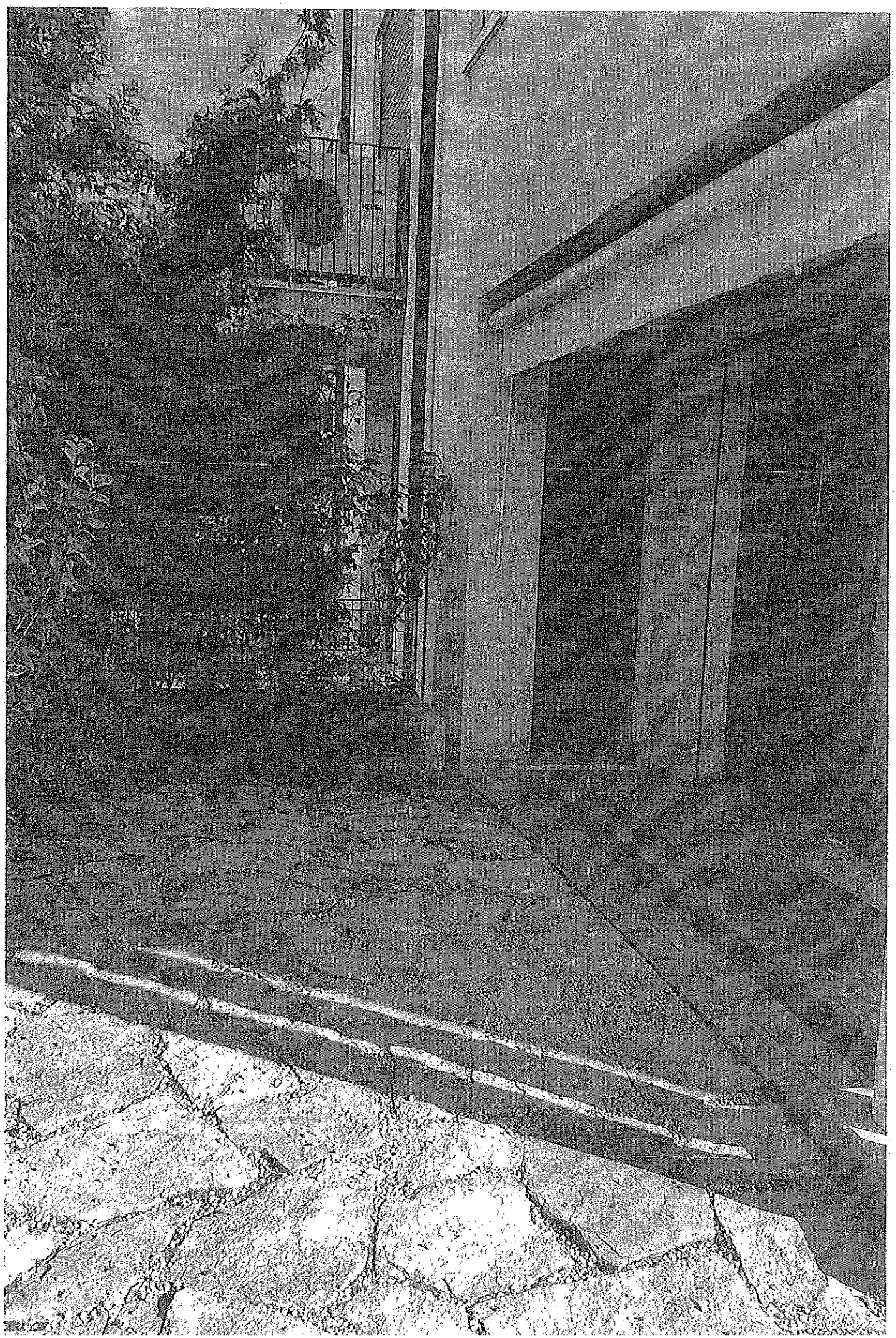
data 30.04.90 Firma



Ultima planimetria in atti







G.E. dr. Alessandra BURRA

R.G. Esec. Imm. 671 / 2011

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n° 21
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO

***

Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

[redacted]

rappresentata e difesa dall' avv.to **MANILDO Francesco**

e presso quest'ultima elettivamente domiciliata in

Via Diaz n. 3 - 31100 Treviso

Fax 0422-576250

e-mail francescomanildo@pec.ordineavvocatitreviso.it

***

A seguito della richiesta avanzata dall' Associazione Avvocati Delegati Alle Vendite attraverso il Tribunale di Treviso di cui alla comunicazione inviatami tramite pec e pervenutami in data 26/06/2017 , lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via G. Marconi nr. 21, è stato invitato a precisare tutti i titoli abilitativi in relazione all' immobile indicato al LOTTO A e quindi precisare la relativa regolarità urbanistica del fabbricato riguardo a tutte le autorizzazioni concesse.

***

Premessa :

Nella perizia depositata è riportato il presente paragrafo

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n° 21
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso è stato regolarmente realizzato come da pratica edilizia 94/358 spec. 370 del 27.06.1995 e dichiarato abitabile con abitabilità nr. A98/149 del 27.10.1998.

***

A seguito della richiesta ricevuta si precisa quanto segue:

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità in perizia, è stato costruito in base alla Concessione Edilizia rilasciata in data 27/06/1995 nr. 33308/Spec.0370, successiva variante in corso d'opera del 07/02/1996 nr. 23084/Spec.0097, e in data 14/07/1998 nr. 35786/Spec.0332 tutte ricomprese nella pratica originaria 94/358. Successivamente il fabbricato è stato dichiarato abitabile / agibile con decorrenza 27/10/1998.

Negli allegati alla perizia compare anche una concessione edilizia la nr. 466 del 03/10/2001 riferita esclusivamente a modifiche prospettiche che non incidono minimamente nella regolarità urbanistica dell'immobile tant'è che il tutto è archiviato sempre nella stessa pratica edilizia originaria ovvero la **94/358**.

Riassumendo

Come richiesto quindi si precisa ulteriormente che la verifica eseguita circa la regolarità urbanistica degli immobili è riferita a tutte le autorizzazioni rilasciate ed elencate nella presente integrazione.

***

Treviso, 29 Giugno 2017

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer