

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento: [REDACTED]

N. Reg Fall. 65/2011 – Sentenza numero 67/2011

Giudice Delegato: Dott. Bruno Casciarri

Curatore Fallimentare: Dott. Massimo Calaon

Cartellina numero: 40

Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

A seguito dell'incarico ricevuto in data 03/05/2011 dal curatore fallimentare dott. Massimo Calaon, il sottoscritto Geom. Aldo Pasin nato a Treviso il 05/04/1946, con studio professionale in Zero Branco Via Petrarca n° 7/c, iscritto all'ordine dei geometri della Provincia di Treviso al n° 1003 ed a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Treviso, letti gli atti, assunta ogni opportuna informazione, eseguiti i sopralluoghi necessari, espone quanto segue:

Ditta proprietaria

[REDACTED]
proprietà per 1/1 .

La proprietà è pervenuta con atto del Notaio F.C. Baravelli di Treviso Rep. n° 59827 del 25/07/2006

BENE 1 LOTTO 1

Descrizione censuaria dei beni

CEU – Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Sez. B Fg. 1

mn. 1494 sub 20 Cat. A/2, cl. 2, 2,5 vani

mn. 1494 sub 4 Cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq.

mn. 1494 sub 1-2-3-24-25-32 B.C.N.C.

mn. 1494 sub 26 per la quota di 92,52 millesimi

C.T. Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Fg. 8

mn. 1111 mq. 109 residuo stradale

Confini dell'immobile: a Nord mn 167, a Est mn. 857, a Sud Via Calliselle, a Ovest mn 1161.

L'immobile sopra descritto non è locato

Ubicazione

L'immobile viene a trovarsi in via Calliselle n° 12 del Comune di Cimadolmo (TV).

Descrizione urbanistica

Secondo il P.R.G. del Comune di Cimadolmo, l'immobile viene a trovarsi in Z.T.O. C1/1. Residenziali di completamento. Il lotto fa parte di urbanizzazione esistente ed è stato disciplinato dalle varie autorizzazioni rilasciate per l'edificazione del fabbricato Conc. Ed.n° 97/0041 del 06/06/1997, n° 98/0018 del 10/04/98, n° 02/006 del 26/03/2002; Abitabilità n° 006/02 del 28/05/2002.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio facente parte di un complesso residenziale costituito da n° 9 abitazioni.

Il complesso residenziale è disposto su n° 3 piani dei quali: il piano interrato è adibito a garage e magazzini, il piano terra si compone di n° 4 abitazioni, il piano primo di n° 3 abitazioni ed il piano sottotetto di n° 2 abitazioni.

Lo scoperto esterno è adibito a giardino condominiale. L'accesso carrabile ai garage si trova a sud-ovest del lotto, il pedonale a sud, mentre a sud-est insiste un parcheggio di condominio con accesso diretto alla strada comunale ed un secondo accesso carrabile con cancello per accedere al giardino.

Il complesso edilizio si presenta prospetticamente con due piani fuori terra ed un giardino con piante arboree di pregio e di buona grandezza. L'area scoperta è a prato. L'immobile è completamente recintato. L'aspetto esterno è in buone condizioni manutentive.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000/2001.

L'intonaco esterno a grezzo e fino è dipinto con buon gusto policromo; i balconi in legno sono a pacchetto laccati bianco; le finestre in legno laccate bianche sono ad anta e ribalta con doppi vetri; la muratura esterna da cm. 42 è coibentata all'interno con rifodera con tramezzina in laterizio; il riscaldamento a metano è autonomo per ogni unità abitativa e così l'impianto di condizionamento; i radiatori sono in acciaio; video citofono e n° 4 telecamere esterne per la sicurezza; pavimenti in ceramica per la parte giorno ed in legno per le stanze da letto; bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; predisposizione parabola satellitare; acqua potabile da acquedotto pubblico e pozzo artesiano con pompa di sollevamento per irrigazione giardino; tetto ventilato; basculanti in acciaio preverniciato per garage; parte in legno tamburato delle stanze; n° 2 deumidificatori per garage e magazzini; vano scale in marmo con ringhiera in acciaio preverniciato; portoncini blindati d'ingresso agli alloggi. A seguito del sopralluogo eseguito in loco, si è rilevato che sull'intradosso della copertura inclinata dell'unità sub 31, appaiono dei segni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto. (Onere di competenza condominiale). Il tutto viene a trovarsi nel complesso in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa in oggetto viene a trovarsi al piano terra, con ingresso indipendente dal vano scale condominiale. Accede alla sottostante cantina, ripostiglio e garage dall'interno dell'alloggio. Il piano terra si compone di sogg.-cott., camera, anti-bagno. Il progetto agli atti comunali e le schede catastali individuano il sogg. cott. e camera come monolocale. La parete divisoria che individua la camera può essere sanata amministrativamente, la spesa presunta è di €. 300,00. La cantina, il ripostiglio e garage sono al piano interrato.

La superficie convenzionale complessiva dell'abitazione è di mq. 68,00.

L'alloggio è parzialmente arredato.

Metodologia di calcolo per la determinazione dei valori

Al fine di una corretta interpretazione della presente, si premette che il parametro di valutazione dei fabbricati residenziali si fonda comunemente sul valore per mq. di superficie convenzionale commerciale, con riferimento allo stato dei luoghi ed ubicazione urbanistica. Nell'abitazione sono compresi la mobilia e gli accessori esistenti.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assumere opportune informazioni presso gli operatori del luogo e su nozioni professionali già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare, tenendo presente la sua vetustà.

Stima del bene immobile:

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

Superficie convenzionale commerciale mq. 68,00
mq. 68,00 x €. 1.140,00 = €. 77.520,00.=

Valore di stima arrotondato €. 77.500,00.=
(**diconsi Euro settantasettemilacinquecento/00**)

Visto il particolare momento di congiuntura economica che investe il Paese, non è possibile stabilire approssimativamente il valore che potrebbe assumere l'immobile attraverso una vendita forzata.

N.B.: Per l'alienazione, oltre alla documentazione di rito, sarà necessario produrre attestato di certificazione energetica dell'alloggio.

BENE 1 LOTTO 2

Descrizione censuaria dei beni

CEU – Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Sez. B Fg. 1
mn. 1494 sub 23 Cat. A/2, cl. 2, 2,5 vani
mn. 1494 sub 9 Cat. C/6, cl. 3, cons. 17 mq.
mn. 1494 sub 1-2-24-25-32 B.C.N.C.
mn. 1494 sub 26 per la quota di 92,52 millesimi

Confini dell'immobile: a Nord mn 167, a Est mn. 857, a Sud Via Calliselle, a Ovest mn 1161.

L'immobile sopra descritto non è locato

Ubicazione

L'immobile viene a trovarsi in via Calliselle n° 12 del Comune di Cimadolmo (TV).

Descrizione urbanistica

Secondo il P.R.G. del Comune di Cimadolmo, l'immobile viene a trovarsi in Z.T.O. C1/1. Residenziali di completamento. Il lotto fa parte di urbanizzazione esistente ed è stato disciplinato dalle varie autorizzazioni rilasciate per l'edificazione del fabbricato Conc. Ed.n° 97/0041 del 06/06/1997, n° 98/0018 del 10/04/98, n° 02/006 del 26/03/2002; Abitabilità n° 006/02 del 28/05/2002.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio facente parte di un complesso residenziale costituito da n° 9 abitazioni.

Il complesso residenziale è disposto su n° 3 piani dei quali: il piano interrato è adibito a garage e magazzini; il piano terra si compone di n° 4 abitazioni, il piano primo di n° 3 abitazioni ed il piano sottotetto di n° 2 abitazioni.

Lo scoperto esterno è adibito a giardino condominiale. L'accesso carrabile ai garage si trova a sud-ovest del lotto, il pedonale a sud, mentre a sud-est insiste un parcheggio di condominio con accesso diretto alla strada comunale ed un secondo accesso carrabile con cancello per accedere al giardino.

Il complesso edilizio si presenta prospetticamente con due piani fuori terra ed un giardino con piante arboree di pregio e di buona grandezza. L'area scoperta è a prato. L'immobile è completamente recintato. L'aspetto esterno è in buone condizioni manutentive.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000/2001.

L'intonaco esterno a grezzo e fino è dipinto con buon gusto policromo; i balconi in legno sono a pacchetto laccati bianco; le finestre in legno laccate bianche sono ad anta e ribalta con doppi vetri; la muratura esterna da cm. 42 è coibentata all'interno con rifodera con tramezzina in laterizio; il riscaldamento a metano è autonomo per ogni unità abitativa e così l'impianto di condizionamento; i radiatori sono in acciaio; video citofono e n° 4 telecamere esterne per la sicurezza; pavimenti in ceramica per la parte giorno ed in legno per le stanze da letto; bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; predisposizione parabola satellitare; acqua potabile da acquedotto pubblico e pozzo artesiano con pompa di sollevamento per irrigazione giardino; tetto ventilato; basculanti in acciaio preverniciato per garage; parte in legno tamburato delle stanze; n° 2 deumidificatori per garage e magazzini; vano scale in marmo con ringhiera in acciaio preverniciato; portoncini blindati d'ingresso agli alloggi. A seguito del sopralluogo eseguito in loco, si è rilevato che sull'intradosso della copertura inclinata dell'unità sub 31, appaiono dei segni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto. (Onere di competenza condominiale). Il tutto viene a trovarsi nel complesso in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa in oggetto viene a trovarsi al piano terra, con ingresso indipendente dal vano scale condominiale. Accede alla sottostante cantina, ripostiglio e garage dall'interno dell'alloggio. Il piano terra si compone di soggiorno-cott., camera, anti-bagno. Il progetto agli atti comunali e le schede catastali individuano il soggiorno, camera e camera come monolocale. La parete divisoria che individua la camera può essere sanata amministrativamente, la spesa presunta è di €. 300,00. La cantina, il ripostiglio e garage sono al piano interrato.

La superficie convenzionale commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 68,00.

L'alloggio è parzialmente arredato.

Metodologia di calcolo per la determinazione dei valori

Al fine di una corretta interpretazione della presente, si premette che il parametro di valutazione dei fabbricati residenziali si fonda comunemente sul valore per mq. di superficie convenzionale commerciale, con riferimento allo stato dei luoghi ed ubicazione urbanistica. Nell'abitazione sono compresi la mobilia e gli accessori esistenti. Il criterio di stima adottato è stato quello di assumere opportune informazioni presso gli operatori del luogo e su nozioni professionali già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare, tenendo presente la sua vetustà.

Stima del bene immobile:

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

Superficie convenzionale commerciale mq. 68,00
mq. 68,00 x €. 1.1400,00 = €. 77.520,00.=

Valore di stima arrotondato €. 77.500,00.=
(dicono Euro settantasettemilacinquecento/00)

Visto il particolare momento di congiuntura economica che investe il Paese, non è possibile stabilire approssimativamente il valore che potrebbe assumere l'immobile attraverso una vendita forzata.

N.B.: Per l'alienazione, oltre alla documentazione di rito, sarà necessario produrre attestato di certificazione energetica dell'alloggio.

BENE 1 LOTTO 3

Descrizione censuaria dei beni

CEU – Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Sez. B Fg. 1
mn. 1494 sub 21 Cat. A/2, cl. 2, 3,5 vani
mn. 1494 sub 6 Cat. C/6, cl. 2, cons. 21 mq.
mn. 1494 sub 14, cat. C/2, cl. 3, 6 mq.
mn. 1494 sub 1-2-3-24-25-32 B.C.N.C.
mn. 1494 sub 26 per la quota di 112,34 millesimi

Confini dell'immobile: a Nord mn 167, a Est mn. 857, a Sud Via Calliselle, a Ovest mn 1161.

L'immobile sopra descritto è occupato e regolato da contratto di locazione datato 09/02/2008.

Il canone di locazione mensile attuale è pari a €. 468,56 (diconsi quattrocentosessantotto/56).

La durata della locazione è di anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 10/02/2008 per finire il giorno 10/02/2012.

Ubicazione

L'immobile viene a trovarsi in via Calliselle n° 12 del Comune di Cimadolmo (TV).

Descrizione urbanistica

Secondo il P.R.G. del Comune di Cimadolmo, l'immobile viene a trovarsi in Z.T.O. C1/1. Residenziali di completamento. Il lotto fa parte di urbanizzazione esistente ed è stato disciplinato dalle varie autorizzazioni rilasciate per l'edificazione del fabbricato Conc. Ed.n° 97/0041 del 06/06/1997, n° 98/0018 del 10/04/98, n° 02/006 del 26/03/2002; Abitabilità n° 006/02 del 28/05/2002.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio facente parte di un complesso residenziale costituito da n° 9 abitazioni.

Il complesso residenziale è disposto su n° 3 piani dei quali: il piano interrato è adibito a garage e magazzini, il piano terra si compone di n° 4 abitazioni, il piano primo di n° 3 abitazioni ed il piano sottotetto di n° 2 abitazioni.

Lo scoperto esterno è adibito a giardino condominiale. L'accesso carrabile ai garage si trova a sud-ovest del lotto, il pedonale a sud, mentre a sud-est insiste un parcheggio di condominio con accesso diretto alla strada comunale ed un secondo accesso carrabile con cancello per accedere al giardino.

Il complesso edilizio si presenta prospetticamente con due piani fuori terra ed un giardino con piante arboree di pregio e di buona grandezza. L'area scoperta è a prato. L'immobile è completamente recintato. L'aspetto esterno è in buone condizioni manutentive.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000/2001.

L'intonaco esterno a grezzo e fino è dipinto con buon gusto policromo; i balconi in legno sono a pacchetto laccati bianco; le finestre in legno laccate bianche sono ad anta e ribalta con doppi vetri; la muratura esterna da cm. 42 è coibentata all'interno con rifodera con tramezzina in laterizio; il riscaldamento a metano è autonomo per ogni unità abitativa e così l'impianto di condizionamento; i radiatori sono in acciaio; video citofono e n° 4 telecamere esterne per la sicurezza; pavimenti in ceramica per la parte giorno ed in legno per le stanze da letto; bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; predisposizione parabola satellitare; acqua potabile da acquedotto pubblico e pozzo artesiano con pompa di sollevamento per irrigazione giardino; tetto ventilato; basculanti in acciaio preverniciato per garage; parte in legno tamburato delle stanze; n° 2 deumidificatori per garage e magazzini; vano scale in marmo con ringhiera in acciaio preverniciato; portoncini blindati d'ingresso agli alloggi. A seguito del sopralluogo eseguito in loco, si è rilevato che sull'intradosso della copertura inclinata dell'unità sub 31, appaiono dei segni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto. (Onere di competenza condominiale). Il tutto viene a trovarsi nel complesso in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa in oggetto viene a trovarsi al piano terra, si entra dal vano scale condominiale e attraverso il medesimo si accede ai garage e cantine. Il piano terra si compone di sogg.-cucina, disimpegno, n° 2 camere e bagno. Il bagno è diviso in anti e wc rispetto al progetto approvato e schede catastali. La cantina ed il garage sono al piano interrato.

La superficie convenzionale commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 78,00.

L'alloggio è parzialmente arredato.

Metodologia di calcolo per la determinazione dei valori

Al fine di una corretta interpretazione della presente, si premette che il parametro di valutazione dei fabbricati residenziali si fonda comunemente sul valore per mq. di superficie convenzionale commerciale, con riferimento allo stato dei luoghi ed ubicazione urbanistica. Nell'abitazione sono compresi la mobilia e gli accessori esistenti.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assumere opportune informazioni presso gli operatori del luogo e su nozioni professionali già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare, tenendo presente la sua vetustà.

Stima del bene immobile:

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

Superficie convenzionale commerciale mq. 78,00
mq. 78,00 x €. 1.140,00 = €. 88.920,00.=

Valore di stima arrotondato €. 88.900,00.=
(**diconsi Euro ottantottomilanovecento/00**)

Visto il particolare momento di congiuntura economica che investe il Paese, non è possibile stabilire approssimativamente il valore che potrebbe assumere l'immobile attraverso una vendita forzata.

N.B.: Per l'alienazione, oltre alla documentazione di rito, sarà necessario produrre attestato di certificazione energetica dell'alloggio.

BENE 1 LOTTO 4

Descrizione censuaria dei beni

CEU – Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Sez. B Fg. 1
mn. 1494 sub 22 Cat. A/2, cl. 2, 3,5 vani
mn. 1494 sub 7 Cat. C/6, cl. 2, cons. 21 mq.
mn. 1494 sub 18, cat. C/2, cl. 3, 6 mq.
mn. 1494 sub 1-2-3-24-25-32 B.C.N.C.
mn. 1494 sub 26 per la quota di 112,34 millesimi

Confini dell'immobile: a Nord mn 167, a Est mn. 857, a Sud Via Calliselle, a Ovest mn 1161.

L'immobile sopra descritto è occupato e regolato da contratto di locazione datato 20/02/2008.

Il canone di locazione mensile attuale è pari a €. 470,88 (diconsi quattrocentosessanta/88).

La durata della locazione è di anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 01/04/2008 per finire il giorno 31/03/2012.

Ubicazione

L'immobile viene a trovarsi in via Calliselle n° 12 del Comune di Cimadolmo (TV).

Descrizione urbanistica

Secondo il P.R.G. del Comune di Cimadolmo, l'immobile viene a trovarsi in Z.T.O. C1/1. Residenziali di completamento. Il lotto fa parte di urbanizzazione esistente ed è stato disciplinato dalle varie autorizzazioni rilasciate per l'edificazione del fabbricato Conc. Ed.n° 97/0041 del 06/06/1997, n° 98/0018 del 10/04/98, n° 02/006 del 26/03/2002; Abitabilità n° 006/02 del 28/05/2002.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio facente parte di un complesso residenziale costituito da n° 9 abitazioni.

Il complesso residenziale è disposto su n° 3 piani dei quali: il piano interrato è adibito a garage e magazzini, il piano terra si compone di n° 4 abitazioni, il piano primo di n° 3 abitazioni ed il piano sottotetto di n° 2 abitazioni.

Lo scoperto esterno è adibito a giardino condominiale. L'accesso carrabile ai garage si trova a sud-ovest del lotto, il pedonale a sud, mentre a sud-est insiste un parcheggio di condominio con accesso diretto alla strada comunale ed un secondo accesso carrabile con cancello per accedere al giardino.

Il complesso edilizio si presenta prospetticamente con due piani fuori terra ed un giardino con piante arboree di pregio e di buona grandezza. L'area scoperta è a prato. L'immobile è completamente recintato. L'aspetto esterno è in buone condizioni manutentive.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000/2001.

L'intonaco esterno a grezzo e fino è dipinto con buon gusto policromo; i balconi in legno sono a pacchetto laccati bianco; le finestre in legno laccate bianche sono ad anta e ribalta con doppi vetri; la muratura esterna da cm. 42 è coibentata all'interno con rifodera con tramezzina in laterizio; il riscaldamento a metano è autonomo per ogni unità abitativa e così l'impianto di condizionamento; i radiatori sono in acciaio; video citofono e n° 4 telecamere esterne per la sicurezza; pavimenti in ceramica per la parte giorno ed in legno per le stanze da letto; bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; predisposizione parabola satellitare; acqua potabile da acquedotto pubblico e pozzo artesiano con pompa di sollevamento per irrigazione giardino; tetto ventilato; basculanti in acciaio preverniciato per garage; parte in legno tamburato delle stanze; n° 2 deumidificatori per garage e magazzini; vano scale in marmo con ringhiera in acciaio preverniciato; portoncini blindati d'ingresso agli alloggi. A seguito del sopralluogo eseguito in loco, si è rilevato che sull'intradosso della copertura inclinata dell'unità sub 31, appaiono dei segni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto. (Onere di competenza condominiale). Il tutto viene a trovarsi nel complesso in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa in oggetto viene a trovarsi al piano terra, si entra dal vano scale condominiale e attraverso il medesimo si accede ai garage e cantine. Il piano terra si compone di sogg.-cucina, disimpegno, n° 2 camere e bagno. Il bagno è diviso in anti e wc rispetto al progetto approvato e schede catastali. La cantina ed il garage sono al piano interrato.

La superficie convenzionale commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 78,00.

L'alloggio è parzialmente arredato.

Metodologia di calcolo per la determinazione dei valori

Al fine di una corretta interpretazione della presente, si premette che il parametro di valutazione dei fabbricati residenziali si fonda comunemente sul valore per mq. di superficie convenzionale commerciale, con riferimento allo stato dei luoghi ed ubicazione urbanistica. Nell'abitazione sono compresi la mobilia e gli accessori esistenti.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assumere opportune informazioni presso gli operatori del luogo e su nozioni professionali già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare, tenendo presente la sua vetustà.

Stima del bene immobile:

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

Superficie convenzionale commerciale mq. 78,00
mq. 78,00 x €. 1.140,00 = €. 88.920,00.=

Valore di stima arrotondato €. 88.900,00.=
(diconsi Euro ottontattomilanovecento/00)

Visto il particolare momento di congiuntura economica che investe il Paese, non è possibile stabilire approssimativamente il valore che potrebbe assumere l'immobile attraverso una vendita forzata.

N.B.: Per l'alienazione, oltre alla documentazione di rito, sarà necessario produrre attestato di certificazione energetica dell'alloggio.

BENE 1 LOTTO 5

Descrizione censuaria dei beni

CEU – Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Sez. B Fg. 1
mn. 1494 sub 28 Cat. A/2, cl. 2, 3,5 vani
mn. 1494 sub 12 Cat. C/6, cl. 3, 11 mq. (posto auto)
mn. 1494 sub 16, cat. C/2, cl. 3, 6 mq.
mn. 1494 sub 1-2-3-24-25-32 B.C.N.C.
mn. 1494 sub 26 per la quota di 123,14

Confini dell'immobile: a Nord mn 167, a Est mn. 857, a Sud Via Calliselle, a Ovest mn 1161.

L'immobile sopra descritto è occupato e regolato da contratto di locazione datato 08/03/2008.

Il canone di locazione mensile attuale è pari a €. 531,32 (diconsi cinquecentotrentuno/32).

La durata della locazione è di anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 08/03/2008 per finire il giorno 07/03/2012.

Ubicazione

L'immobile viene a trovarsi in via Calliselle n° 12 del Comune di Cimadolmo (TV).

Descrizione urbanistica

Secondo il P.R.G. del Comune di Cimadolmo, l'immobile viene a trovarsi in Z.T.O. C1/1. Residenziali di completamento. Il lotto fa parte di urbanizzazione esistente ed è stato disciplinato dalle varie autorizzazioni rilasciate per l'edificazione del fabbricato Conc. Ed.n° 97/0041 del 06/06/1997, n° 98/0018 del 10/04/98, n° 02/006 del 26/03/2002; Abitabilità n° 006/02 del 28/05/2002.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio facente parte di un complesso residenziale costituito da n° 9 abitazioni.

Il complesso residenziale è disposto su n° 3 piani dei quali: il piano interrato è adibito a garage e magazzini, il piano terra si compone di n° 4 abitazioni, il piano primo di n° 3 abitazioni ed il piano sottotetto di n° 2 abitazioni.

Lo scoperto esterno è adibito a giardino condominiale. L'accesso carrabile ai garage si trova a sud-ovest del lotto, il pedonale a sud, mentre a sud-est insiste un parcheggio di condominio con accesso diretto alla strada comunale ed un secondo accesso carrabile con cancello per accedere al giardino.

Il complesso edilizio si presenta prospetticamente con due piani fuori terra ed un giardino con piante arboree di pregio e di buona grandezza. L'area scoperta è a prato. L'immobile è completamente recintato. L'aspetto esterno è in buone condizioni manutentive.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000/2001.

L'intonaco esterno a grezzo e fino è dipinto con buon gusto policromo; i balconi in legno sono a pacchetto laccati bianco; le finestre in legno laccate bianche sono ad anta e ribalta con doppi vetri; la muratura esterna da cm. 42 è coibentata all'interno con rifodera con tramezzina in laterizio; il riscaldamento a metano è autonomo per ogni unità abitativa e così l'impianto di condizionamento; i radiatori sono in acciaio; video citofono e n° 4 telecamere esterne per la sicurezza; pavimenti in ceramica per la parte giorno ed in legno per le stanze da letto; bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; predisposizione parabola satellitare; acqua potabile da acquedotto pubblico e pozzo artesiano con pompa di sollevamento per irrigazione giardino; tetto ventilato; basculanti in acciaio preverniciato per garage; parte in legno tamburato delle stanze; n° 2 deumidificatori per garage e magazzini; vano scale in marmo con ringhiera in acciaio preverniciato; portoncini blindati d'ingresso agli alloggi. A seguito del sopralluogo eseguito in loco, si è rilevato che sull'intradosso della copertura inclinata dell'unità sub 31, appaiono dei segni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto. (Onere di competenza condominiale). Il tutto viene a trovarsi nel complesso in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa in oggetto viene a trovarsi al piano primo, si entra dal vano scale condominiale e attraverso il medesimo si accede ai garage e cantine. Il piano primo si compone di ingresso, sogg.-cucina, n° 2 camere e bagno. Il bagno è diviso in anti e wc rispetto al progetto approvato e schede catastali. La cantina ed il garage sono al piano interrato.

La superficie convenzionale commerciale complessiva dell'abitazione è di mq. 72,00.

L'alloggio è parzialmente arredato.

Metodologia di calcolo per la determinazione dei valori

Al fine di una corretta interpretazione della presente, si premette che il parametro di valutazione dei fabbricati residenziali si fonda comunemente sul valore per mq. di superficie convenzionale commerciale, con riferimento allo stato dei luoghi ed ubicazione urbanistica. Nell'abitazione sono compresi la mobilia e gli accessori esistenti.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assumere opportune informazioni presso gli operatori del luogo e su nozioni professionali già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare, tenendo presente la sua vetustà.

Stima del bene immobile:

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

Superficie convenzionale commerciale mq. 72,00
mq. 72,00 x €. 1.140,00 = €. 82.080,00.=

Valore di stima arrotondato €. 82.000,00.=
(diconsì Euro ottantaduemila/00)

Visto il particolare momento di congiuntura economica che investe il Paese, non è possibile stabilire approssimativamente il valore che potrebbe assumere l'immobile attraverso una vendita forzata.

N.B.: Per l'alienazione, oltre alla documentazione di rito, sarà necessario produrre attestato di certificazione energetica dell'alloggio.

BENE 1 LOTTO 6

Descrizione censuaria dei beni

CEU – Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Sez. B Fg. 1
mn. 1494 sub 30 Cat. A/2, cl. 2, 3 vani
mn. 1494 sub 11 Cat. C/6, cl. 3, 17 mq.
mn. 1494 sub 15, cat. C/2, cl. 3, 6 mq.
mn. 1494 sub 1-2-3-24-25-32 B.C.N.C.
mn. 1494 sub 26 per la quota di 93,34 millesimi

Confini dell'immobile: a Nord mn 167, a Est mn. 857, a Sud Via Calliselle, a Ovest mn 1161.

L'immobile sopra descritto è occupato e regolato dal contratto di locazione datato 26/10/2007

Il contratto di locazione mensile attuale è pari ad €. 581,74 (diconsì Euro cinquecentottantuno/74).

La durata della locazione è di anni 4 con decorrenza dal 01/11/2007 per finire il giorno 31/10/2011.

Ubicazione

L'immobile viene a trovarsi in via Calliselle n° 12 del Comune di Cimadolmo (TV).

Descrizione urbanistica

Secondo il P.R.G. del Comune di Cimadolmo, l'immobile viene a trovarsi in Z.T.O. C1/1. Residenziali di completamento. Il lotto fa parte di urbanizzazione esistente ed è stato disciplinato dalle varie autorizzazioni rilasciate per l'edificazione del fabbricato Conc. Ed.n° 97/0041 del 06/06/1997, n° 98/0018 del 10/04/98, n° 02/006 del 26/03/2002; Abitabilità n° 006/02 del 28/05/2002.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio facente parte di un complesso residenziale costituito da n° 9 abitazioni.

Il complesso residenziale è disposto su n° 3 piani dei quali: il piano interrato è adibito a garage e magazzini, il piano terra si compone di n° 4 abitazioni, il piano primo di n° 3 abitazioni ed il piano sottotetto di n° 2 abitazioni.

Lo scoperto esterno è adibito a giardino condominiale. L'accesso carrabile ai garage si trova a sud-ovest del lotto, il pedonale a sud, mentre a sud-est insiste un parcheggio di condominio con accesso diretto alla strada comunale ed un secondo accesso carrabile con cancello per accedere al giardino.

Il complesso edilizio si presenta prospetticamente con due piani fuori terra ed un giardino con piante arboree di pregio e di buona grandezza. L'area scoperta è a prato. L'immobile è completamente recintato. L'aspetto esterno è in buone condizioni manutentive.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000/2001.

L'intonaco esterno a grezzo e fino è dipinto con buon gusto policromo; i balconi in legno sono a pacchetto laccati bianco; le finestre in legno laccate bianche sono ad anta e ribalta con doppi vetri; la muratura esterna da cm. 42 è coibentata all'interno con rifodera con tramezzina in laterizio; il riscaldamento a metano è autonomo per ogni unità abitativa e così l'impianto di condizionamento; i radiatori sono in acciaio; video citofono e n° 4 telecamere esterne per la sicurezza; pavimenti in ceramica per la parte giorno ed in legno per le stanze da letto; bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; predisposizione parabola satellitare; acqua potabile da acquedotto pubblico e pozzo artesiano con pompa di sollevamento per irrigazione giardino; tetto ventilato; basculanti in acciaio preverniciato per garage; parte in legno tamburato delle stanze; n° 2 deumidificatori per garage e magazzini; vano scale in marmo con ringhiera in acciaio preverniciato; portoncini blindati d'ingresso agli alloggi. A seguito del sopralluogo eseguito in loco, si è rilevato che sull'intradosso della copertura inclinata dell'unità sub 31, appaiono dei segni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto. (Onere di competenza condominiale). Il tutto viene a trovarsi nel complesso in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa in oggetto viene a trovarsi al piano sottotetto, si entra dal vano scale condominiale e attraverso il medesimo si accede ai garage e cantine sottostanti. Il piano sottotetto si compone di cucina-pranzo, n° 2 camere, bagno, n° 2 solarium. Il progetto agli atti comunali e la scheda catastale, individuano cucina-pranzo ed una camera con rispettivamente h massima mt. 2,85 e h minima mt. 1,95. con h media mt. 2,40 come da L.R. 12/99. Allo stato attuale risultano in difformità a quanto autorizzato n° 2 camere da letto, h max mt. 2,68 e h minima mt. 1,16, con h media mt. 1,92 non secondo norma. Per poter ottenere la sanatoria dei locali, necessita portare l'altezza minima degli stessi ad h minima mt. 2,12. Con h min = mt. 2,12, la superficie netta del pavimento dei locali abitabili dovrebbe risultare per la cucina-pranzo mq. 14,00 e per la camera mq. 9,00. Il locale adibito a bagno risulta avere h media mt. 2,20 come da L.R. 12/99. Teoricamente la situazione urbanistica potrebbe essere sanata, ma la logistica abitativa e le condizioni di vivibilità dell'immobile si presenterebbero scarsamente appetibili sul mercato. Questa carenza suggerisce una metodologia di calcolo per la determinazione dei valori diversa dalla consuetudine.

La spesa presunta per riportare amministrativamente allo stato d'uso come sopra indicato, ammonta ad €. 2.500,00.

L'alloggio è parzialmente arredato.

Metodologia di calcolo per la determinazione dei valori

Visto quanto sopra rilevato ed esposto, tenuta presente la tipologia delle unità abitative ricavate nel sottotetto, facente parte del complesso immobiliare, della difficoltà di alienazione delle medesime, viene adottato il criterio di stima basato sul valore determinato dalla rendita catastale presunta. Nell'abitazione sono compresi la mobilia e gli accessori esistenti.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assumere opportune informazioni presso gli operatori del luogo e su nozioni professionali già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare.

Stima del bene immobile:

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

mn. 1494 sub 30 (vani 2,5)	
Valore rendita catastale presunta	€. 30.000,00.=
mn. 1494 sub 11 (garage)	
Sup. conv. comm. mq. 10,00 x €. 1.140,00	€. 11.400,00.=
mn. 1494 sub 15 (cantina-magazzino)	
Sup. conv. comm. mq. 3,00 x €. 1.140,00	€. 3.420,00.=
Sommano	€. 44.820,00.=

Valore stimato arrotondato €. 44.800,00.=

(diconsi Euro quarantaquattromilaottocento/00)

Visto il particolare momento di congiuntura economica che investe il Paese, non è possibile stabilire approssimativamente il valore che potrebbe assumere l'immobile attraverso una vendita forzata.

N.B.: Per l'alienazione, oltre alla documentazione di rito, sarà necessario produrre attestato di certificazione energetica dell'immobile e variazione comunale e catastale.

BENE 1 LOTTO 7

Descrizione censuaria dei beni

CEU – Comune di Cimadolmo (Cod. C689) Sez. B Fg. 1

mn. 1494 sub 31 Cat. A/2, cl. 2, 3 vani

mn. 1494 sub 10 Cat. C/6, cl. 3, 12 mq.

mn. 1494 sub 17 Cat. C/2, cl. 3, 6 mq.

mn. 1494 sub 1-2-3-24-25-32 B.C.N.C.

mn. 1494 sub 26 per la quota di 93,34 millesimi

Confini dell'immobile: a Nord mn 167, a Est mn. 857, a Sud Via Calliselle, a Ovest mn 1161.

L'immobile sopra descritto non è locato.

Ubicazione

L'immobile viene a trovarsi in via Calliselle n° 12 del Comune di Cimadolmo (TV).

Descrizione urbanistica

Secondo il P.R.G. del Comune di Cimadolmo, l'immobile viene a trovarsi in Z.T.O. C1/1. Residenziali di completamento. Il lotto fa parte di urbanizzazione esistente ed è stato disciplinato dalle varie autorizzazioni rilasciate per l'edificazione del fabbricato Conc. Ed.n° 97/0041 del 06/06/1997, n° 98/0018 del 10/04/98, n° 02/006 del 26/03/2002; Abitabilità n° 006/02 del 28/05/2002.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio facente parte di un complesso residenziale costituito da n° 9 abitazioni.

Il complesso residenziale è disposto su n° 3 piani dei quali: il piano interrato è adibito a garage e magazzini, il piano terra si compone di n° 4 abitazioni, il piano primo di n° 3 abitazioni ed il piano sottotetto di n° 2 abitazioni.

Lo scoperto esterno è adibito a giardino condominiale. L'accesso carrabile ai garage si trova a sud-ovest del lotto, il pedonale a sud, mentre a sud-est insiste un parcheggio di condominio con accesso diretto alla strada comunale ed un secondo accesso carrabile con cancello per accedere al giardino.

Il complesso edilizio si presenta prospetticamente con due piani fuori terra ed un giardino con piante arboree di pregio e di buona grandezza. L'area scoperta è a prato. L'immobile è completamente recintato. L'aspetto esterno è in buone condizioni manutentive.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000/2001.

L'intonaco esterno a grezzo e fino è dipinto con buon gusto policromo; i balconi in legno sono a pacchetto laccati bianco; le finestre in legno laccate bianche sono ad anta e ribalta con doppi vetri; la muratura esterna da cm. 42 è coibentata all'interno con rifodera con tramezzina in laterizio; il riscaldamento a metano è autonomo per ogni unità abitativa e così l'impianto di condizionamento; i radiatori sono in acciaio; video citofono e n° 4 telecamere esterne per la sicurezza; pavimenti in ceramica per la parte giorno ed in legno per le stanze da letto; bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica; predisposizione parabola satellitare; acqua potabile da acquedotto pubblico e pozzo artesiano con pompa di sollevamento per irrigazione giardino; tetto ventilato; basculanti in acciaio preverniciato per garage; parte in legno tamburato delle stanze; n° 2 deumidificatori per garage e magazzini; vano scale in marmo con ringhiera in acciaio preverniciato; portoncini blindati d'ingresso agli alloggi. A seguito del sopralluogo eseguito in loco, si è rilevato che sull'intradosso della copertura inclinata dell'unità sub 31, appaiono dei segni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal tetto. (Onere di competenza condominiale). Il tutto viene a trovarsi nel complesso in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa in oggetto viene a trovarsi al piano sottotetto, si entra dal vano scale condominiale e attraverso il medesimo si accede ai garage e cantine sottostanti. Il piano sottotetto si compone di cucina-pranzo, n° 2 camere, bagno, n° 2 solarium. Il progetto agli atti comunali e la scheda catastale, individuano cucina-pranzo ed una camera con rispettivamente h massima mt. 2,85 e h minima mt. 1,95. con h media mt. 2,40 come da L.R. 12/99. Allo stato attuale risultano in difformità a quanto autorizzato n° 2 camere da letto e h max mt. 2,68 e h minima mt. 1,16, con h media mt. 1,92 non secondo norma.

Per poter ottenere la sanatoria dei locali, necessita portare l'altezza minima degli stessi ad h minima mt. 2,12. Con h min = mt. 2,12, la superficie netta del pavimento dei locali abitabili dovrebbe risultare per la cucina-pranzo mq. 14,00 e per la camera mq. 9,00. Il locale adibito a bagno risulta avere h media mt. 2,20 come da L.R. 12/99. Teoricamente la situazione urbanistica potrebbe essere sanata, ma la logistica abitativa e le condizioni di vivibilità dell'immobile si presenterebbero scarsamente appetibili sul mercato. Questa carenza suggerisce una metodologia di calcolo per la determinazione dei valori diversa dalla consuetudine.

La spesa presunta per riportare amministrativamente allo stato d'uso come sopra indicato, ammonta ad €. 2.500,00.

L'alloggio è parzialmente arredato.

Metodologia di calcolo per la determinazione dei valori

Visto quanto sopra rilevato ed esposto, tenuta presente la tipologia delle unità abitative ricavate nel sottotetto, facente parte del complesso immobiliare, della difficoltà di alienazione delle medesime, viene adottato il criterio di stima basato sul valore determinato dalla rendita catastale presunta. Nell'abitazione sono compresi la mobilia e gli accessori esistenti.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assumere opportune informazioni presso gli operatori del luogo e su nozioni professionali già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare.

Stima del bene immobile:

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

mn. 1494 sub 31 (vani 2,5)	
Valore rendita catastale presunta	€. 30.000,00.=
mn. 1494 sub 10 (garage)	
Sup. conv. comm. mq. 7,00 x €. 1.140,00	€. 7.980,00.=
mn. 1494 sub 15 (cantina-magazzino)	
Sup. conv. comm. mq. 3,00 x €. 1.140,00	€. 3.420,00.=
Sommano	€. 41.400,00.=

Valore stimato arrotondato €. 41.400,00.=

(diconsi Euro quarantunomilaquattrocento/00)

Visto il particolare momento di congiuntura economica che investe il Paese, non è possibile stabilire approssimativamente il valore che potrebbe assumere l'immobile attraverso una vendita forzata.

N.B.: Per l'alienazione, oltre alla documentazione di rito, sarà necessario produrre attestato di certificazione energetica dell'immobile e variazione comunale e catastale.

TOTALE BENE STIMATO €. 501.000,00.=

(diconsi Euro cinquecentounmila/00)