

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.75/2010

Giudice: Dott. Andrea Valerio Cambi

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Conegliano,

Il perito

Geom. Mauro Doni

RELAZIONE

Esecuzione immobiliare n.75/2010 promossa da:

████████████████████
contro
████████████████████

PREMESSO

Che con ordinanza in data 24-04-2014 inviata a mezzo fax, il G.E. Dottor Andrea Valerio Cambi nominava, quale esperto stimatore, il sottoscritto geometra Mauro Doni, nato a Conegliano il 29-06-1953, ivi domiciliato in via Madonna civ.6, CF: DNOMRA53H29C957W, iscritto al Collegio Geometri della provincia di Treviso al n.1681 nel procedimento di cui sopra.

Contestualmente fissava per il 06-05-2014 la data per il giuramento.

Nella stessa udienza veniva nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, **l'Istituto Vendite Giudiziarie**. Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ho provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia del Territorio di Treviso per la richiesta della documentazione catastale. Ho inoltre effettuato un'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato per la data 13-06-2014 con il custode nominato, ho controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, loro consistenza e qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

Relazione tecnica di stima articolata secondo la struttura indicata da Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

RISPOSTA AL QUESITO

1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni in perizia sono costituiti da n.3 unità immobiliari autonome e distinte sotto il profilo funzionale e catastale, così meglio identificate:

IMMOBILI SUB A (come da certificato notarile):

- Mn.320 sub 6, abitazione ai piani T-1-2 (**All. B5**);
- Mn.320 sub 4, ufficio ai piani T-1 (**All. B6**);
- Mn.320 sub 7, B.C.N.C. area scoperta comune ai sub 4 e 6 (**All. B8-9**).

La notevole consistenza del Mn.320 sub 6, vani 14 e la sperequazione delle zone giorno e notte, suggerisce una diversa divisione del compendio, comportante il ricavo di n.2 abitazioni, con il minimo di intervento per opere murarie (chiusura di porte interne) e svincolo impianti tecnologici e cioè:

- frazionamento dello stesso in corrispondenza del muro portante centrale, ai piani 1°

e 2°, inglobando la cucina al piano terra;

- cambio di destinazione d'uso del Mn.320 sub 4 (da ufficio a abitazione) ed accorpamento dello stesso con la parte residuale del Mn.320 sub 6 ai piani T e 1°.

E' parere del sottoscritto perito che il presente compendio necessiti almeno di una migliore suddivisione dell'area scoperta (Mn.320 sub 7), nel modo seguente:

1- sottrarre la comunione, al Mn.320 sub 4, dell'area scoperta a Nord;

2- frazionamento dell'area scoperta a Sud, con definizione di area pertinenziale del Mn.320 sub 4 (ufficio). Così come evidenziato nella Variante n.2 (**AII. C2**): accesso pedonale lungo Mn.324 e area parcheggio prospiciente.

IMMOBILE SUB B (come da certificato notarile):

- Mn.324, abitazione ai piani T-1 (**AII. B4**). Detta unità aggetta su P.zza Frà Claudio, da cui si accede e costituisce lotto a se stante.

1.1 UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE

Gli immobili pignorati si trovano in Comune di Santa Lucia di Piave:

IMMOBILI SUB A:

Mn.320 sub 6, abitazione ai piani T-1-2 (**AII. C4**), accessibile, carraio e pedonale, da via Martiri della Libertà civ.17;

Mn.320 sub 4, ufficio ai piani T-1 (**AII. C2**, Variante n.2), accessibile pedonale da P.zza Frà Claudio civ.1;

IMMOBILE SUB B:

Mn.324, abitazione ai piani T-1 (**AII. C4**), accessibile pedonale da P.zza Frà Claudio civ.1/a.

Essi sono ubicati nel "Centro Storico" del comune, di fatto e così anche definito dallo strumento urbanistico. Quindi in zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale, con discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici. Buona ma discreta la circolazione stradale in quanto via Martiri non è asse stradale di rilevanza commerciale/industriale.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Lucia di Piave, Sezione A, Foglio 3°,

IMMOBILI SUB A(AII. B3):

Mn.320 sub4, via Martiri della Libertà, P. T-1, Cat. A/10, Cl. 1, Vani 3,

R.C. €.1.626,84 (**All. B6**);

Mn.320 sub6, via Martiri della Libertà, P. T-1-2, Cat. A/07, Cl. 2, Vani 14,

R.C. €.557,77; (**All. B5**);

Intestati: [REDACTED] proprietà per 1000/1000, bene personale.

Vi è corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali. Non è pertanto necessaria rettifica alcuna.

Catasto Terreni: Comune di Santa Lucia di Piave, Foglio 3°, Mn.320 di mq.1073, Ente Urbano(**All. B2-7**).

IMMOBILI SUB B (All. B3):

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Lucia di Piave, Sezione A, Foglio 3°, Mn.324, p.zza 24 Maggio 50, P. T-1, Cat. A/04, Cl. 2, vani 5, R.C. €.188,51 (**All. B4**).

Intestati: 1- [REDACTED] proprietà per 12/24;
2- [REDACTED], proprietà per 5/24.
3- [REDACTED] proprietà per 2/24.
4- [REDACTED] proprietà per 5/24.

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetrie catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni. E' pertanto necessaria la variazione.

Catasto Terreni: Comune di Santa Lucia di Piave, Foglio 3°, Mn.324 di mq.129, Ente Urbano (**All. B1**).

1.3 CONFINI

IMMOBILI SUB A: SUD: via Martiri della Libertà; EST: mappali 2347 e 2345; NORD: mappali 261, 312, 322; EST: mappali 323, 486, 324.

IMMOBILI SUB B: SUD: via Martiri della Libertà; EST: mappale 320; NORD: mappale 486; EST: piazza Beato fra' Claudio.

1.4 SERVITU' ATTIVE e PASSIVE

Evidenzio una servitù di passaggio pedonale, sull'area scoperta pertinenziale dell'**IMMOBILE SUB B** (Mn.324, **Foto n.26**), contigua alla parete sud del fabbricato (fondo servente), a favore dell'ufficio **IMMOBILI SUB A**, Mn.320 sub 4. Costituita con D.I.A., Variante n.2 alla C.E.n.254/2001 (**All. C2**). Attualmente interclusa (**Foto n.4-26**).

1.5 DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il compendio è così intestato:

IMMOBILI SUB A:

[REDACTED] proprietà 1/1.

Provenienza: Atto di cessione di diritti reali, del notaio E. Sartorio di Conegliano, in data 26-10-1990, rep.76035; registrato a Conegliano il 15-11-1990, n.1415, serie IV; trascritto a Treviso il 22-11-1990, n.30000/21952 (**All. A1**).

Atto di cessione di diritti reali, del notaio A. Sartorio di Conegliano, in data 12-03-2003, rep.32677, raccolta n.14824; registrato a Conegliano il 21-03-2003, n.323, serie 1T; trascritto a Treviso il 24-03-2003, n.11785/8163 (**All. A2**).

Atto di cessione di diritti reali, del notaio A. Sartorio di Conegliano, in data 22-06-2005, rep.36809, raccolta n.17493; registrato a Conegliano il 23-06-2005, n.2361, serie 1T; trascritto a Treviso il 24-06-2005, n.27614/17379 (**All. A3**).

IMMOBILE SUB B:

1- [REDACTED] proprietà 12/24;

2- [REDACTED] proprietà **5/24**;

3- [REDACTED], proprietà 2/24;

4- [REDACTED] proprietà per 5/24;

Provenienza: Atto di cessione di diritti reali, del notaio E. Sartorio di Conegliano, in data 26-10-1990, rep.76035; registrato a Conegliano il 15-11-1990, n.1415, serie IV; trascritto a Treviso il 22-11-1990, n.30000/21952 (**All. A1**).

1.6 TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla scorta del certificato notarile in atti:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Treviso in data 02-03-2006, numeri 9890/2352, a garanzia del mutuo in data 27-02-2006, rep.23722 del notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto, a favore della [REDACTED]

Gravante sui beni descritti sotto "IMMOBILI SUB A".

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Treviso, in data 08-01-2009, numeri 627/94, a favore della [REDACTED] derivante dal decreto ingiuntivo in data 18-12-2008, al n.3234/08, emesso dal Tribunale di Udine, in data 18-12-2008, repertorio n.3621/2008. **Gravante sui beni descritti sotto**

"IMMOBILI SUB A e B".

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Treviso, in data 13-01-2009, numeri 1158/158, a favore del sig. [REDACTED] derivante dal decreto ingiuntivo in data 03-10-2008, emesso dal Tribunale di Trapani, Sezione distaccata di Alcamo (TP), repertorio n.480. **Gravante sull'immobile Mn.320 sub 4.**

- **Sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Treviso, Sezione distaccata di Conegliano (TV), in data 05-03-2009, Repertorio n.1407, trascritto a Treviso in data 24-03-2009, numeri 10445/6396, a favore del sig. [REDACTED]

Gravante sui beni descritti sotto "IMMOBILI SUB A e B".

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 29-01-2010, Repertorio n.566/2010, trascritto a Treviso, in data 10-02-2010, numeri 4772/3088, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]. **Gravante sui beni descritti sotto "IMMOBILI SUB A e B".**

1.7 DESCRIZIONE GENERALE del LOTTO

Previo accordo con il custode, in data 13-06-2014 ho eseguito il sopralluogo accertando quanto segue.

IMMOBILI SUB A

Trattasi di edificio costituito dall'unione di due corpi di fabbrica dei quali, quello a sinistra, appare relativamente più vetusto e di miglior fattura, per le caratteristiche architettoniche, tipologia d'impianto e finiture.

Esso si sviluppa su tre piani (**All. C5** in rosso):

- **Terra:** zona giorno da ingresso padronale, con pavimento in palladiana e soffitto cassettonato (**Foto n.9**); ampia cucina (**Foto n.11**) aggettante sulla corte esclusiva a nord (**Foto n.6**), soggiorno (**Foto n.10**), servizi e vano scale. All'esterno locale ad uso ripostiglio, definito "studio" nella documentazione (**Foto n.5**).
- **Primo:** zona notte da vano scale con corridoio di distribuzione per l'accesso alle camere (**Foto n.15**). Evidenzio, a sx, la camera padronale con disimpegno e ampio bagno con buone dotazioni e finiture (**Foto n.16-17**).
- **Secondo:** soffitte con centrale termica (**Foto n.18-19-20**).

Il corpo di fabbrica a destra è contiguo al precedente ed è di esecuzione posteriore e di tipologia costruttiva riconducibile all'architettura rurale tipica dei luoghi.

Esso si sviluppa su due piani ed è comprensivo della parte complementare dell'abitazione (Mn.320 sub 6) e lo studio professionale (Mn.320 sub 4):

- **Terra:** cucina (parte) e pranzo prospiciente l'area scoperta a sud (**Foto n.11-12**); ampia lavanderia (**Foto n.13**) e accessori.
- **Primo:** camera matrimoniale con servizio e guardaroba.

Studio professionale (**All. C5** in blu)

- **Terra:** ingresso autonomo con annessa loggia (**Foto n.2-7**), vano scale per l'accesso al piano superiore.
- **Primo:** vano scale con servizio al pianerottolo intermedio (**Foto n.21**), ampio ripostiglio (**Foto n.22**), studio (**Foto n.24**) e archivio (**Foto n.24**).

DOTAZIONI E FINITURE

Abitazione Mn.320 sub 6: piano terra: pavimenti in larice naturale, ingresso in palladiana, lavanderia e ripostiglio in ceramica, archivio e ripostiglio in legno laccato bianco; piano primo: pavimento in legno laccato bianco; piano

secondo: pavimenti in tavolato grezzo pitturato bianco, come soffitti in falda ed intonaci alle pareti. I serramenti esterni sono datati, in legno laccato bianco e vetri semplici, con scuri pure in legno laccato color mattone. I serramenti interni sono in legno laccato bianco, con specchiature a vetro o meno, secondo la funzione del vano. Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento, con caldaia a gas metano: a pavimento al piano terra, con esclusione dell'ingresso padronale (con corpi scaldanti in metallo); corpi scaldanti in metallo al piano primo. Impianto di trattamento acqua potabile.

Ufficio Mn.320 sub 4: piano terra: pavimenti loggia aperta in larice naturale, ingresso in legno laccato bianco, come i vani al piano primo. La serramentistica esterna ed interna è come l'abitazione. Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas e corpi scaldanti in metallo.

A corredo di entrambe le unità (B.C.N.C.) vi è l'area scoperta a sud (**Foto n.2-3**), con destinazione a giardino e parcheggio e a nord, interclusa (**Foto n.6**).

All'atto del sopralluogo le unità, anche considerata la vetustà delle dotazioni delle quali si coglie l'intento del recupero conservativo, si presentavano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Interpellato il tecnico progettista della D.I.A. (**All. C2**), questi ha confermato che l'immobile è stato oggetto di importante intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche sotto l'aspetto strutturale, al fine di adeguarlo alle necessità di sicurezza e normativa attuale.

STRUTTURE

Strutture portanti verticali in muratura mista; solaio intermedi e copertura in legno. Manto in coppi tradizionali.

CONSISTENZA Mn.320 sub 6 (superficie calpestabile **All. C5**)

PIANO TERRA

Studio esterno:	mq. 10,76	Ingresso:	mq. 26,86
Salotto:	mq. 36,73	Cucina:	mq. 26,21
Lavanderia:	mq. 15,05	Ripostiglio	mq. 4,53
Disimpegno:	mq. 6,04	Ripostiglio	mq. 3,03
W.C.:	mq. 3,06	Pranzo	mq. 20,09
Ripostiglio:	mq. 7,29	Archivio	mq. 8,50

Mq.168,15

PIANO PRIMO

Corridoio	mq. 26,92	Camera	mq. 15,66
Disimpegno	mq. 5,80	Bagno	mq. 14,89

Camera	mq. 13,04	Corridoio	mq. 4,41	
Guardaroba	mq. 14,48	W.C.	mq. 5,46	
Camera	<u>mq. 21,24</u>	Disimpegno	<u>mq. 13,44</u>	Mq.135,34

PIANO SECONDO

Atrio	mq. 2,42	Soffitta	mq. 30,93	
Soffitta	mq. 39,76	Soffitta	mq. 9,78	
Soffitta-c.t.	<u>mq. 15,48</u>			Mq. 98,37
Totale superficie netta				Mq.401,86

CONSISTENZA Mn.320 sub 4(superficie calpestabile **All. C5**)

PIANO TERRA

Ingresso	mq. 17,53	Loggia aperta	mq. 10,92
Disimpegno	mq. 7,98		

PIANO PRIMO

W.C.	mq. 2,80	Corridoio	mq. 6,50	
Ripostiglio	mq. 25,83	Studio	mq. 13,56	
Archivio	<u>mq. 17,23</u>			Mq.102,35
Totale superficie netta				Mq.504,21

IMMOBILI SUB B (All. C5 in verde)

Trattasi di unità abitativa autonoma, sviluppantesi su due piani fuori terra, di cui:

Terra, con accesso da P.zza Frà Claudio(**Foto n.4**), salotto con ripostiglio sottoscala(**Foto n.28**), pranzo con annessa cottura e accesso alla corte esterna(**Foto n.29**), scale di accesso al piano superiore. Pavimenti in ceramica di varia pezzatura. Altezza interna mt.2,65;

Primo, corridoio di distribuzione(**Foto n.31**), n.2 camere da letto(**Foto n.30**), bagno(**Foto n.27**). Pavimenti in sintetico. Bagno in ceramica con dotazioni normali. Altezza interna mt.2,60.

DOTAZIONI E FINITURE

Serramenti esterni in legno con vetri semplici, con scuri pure in legno verniciato.

Serramenti interni in legno tamburato. L'unità è priva di impianto di riscaldamento. Produzione di acqua sanitaria con caldaia a gas.

Strutture portanti verticali in muratura, scale interne, solaio intermedio e copertura in legno. Manto in coppi tradizionali.

L'immobile presenta un tratto architettonico riconducibile alla tradizione rurale del territorio e, anche a seguito di recente rifacimento delle pitture esterne, si presenta in discrete condizioni manutentive. Anche le dotazioni interne si

presentano datate ed in parte usurate ed in relazione a ciò, in condizioni di manutenzione sufficiente.

Da fonte proprietà, lo stato di fatto degli interni è da ricondursi agli anni '50. Per motivi peritali ritengo di definire al 1960 la data di "fine lavori".

CONSISTENZA Mn.324 (superficie calpestabile **AII. C5**)

Salotto:	mq. 17,83	Pranzo:	mq. 14,43
Cottura:	mq. 3,03	Corridoio:	mq. 4,24
Camera	mq. 14,65	Camera	mq. 12,50
Bagno	mq. 4,35	Sottoscala	mq. 3,50
Totale superficie netta			Mq. 74,53
Pertinenza scoperta			Mq. 77,00

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Gli immobili sono ubicati in - **Z.T.O. A1**, inglobati nel piano di recupero n.7 e soggetti a grado di protezione 3 che prevede:

"edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva delle facciate". (AII. C4).

Le unità in perizia hanno la seguente storia urbanistica.

IMMOBILI SUB A

- Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria del 17-12-1982, P.E. n.7033/334 (manutenzione copertura);
- Comunicazione di lavori di manutenzione straordinaria del 18-06-1998, prot.4957 (manutenzione copertura);
- Comunicazione di lavori di manutenzione straordinaria del 12-09-1998, prot.10407 (manutenzione copertura);
- Concessione Edilizia n.254/2001 per intervento di restauro e risanamento conservativo, del 08-04-2002 (**AII. C1**);
- D.I.A. per Variante n.1 alla C.E. n.254/2001, del 20-11-2002, prot.13414 per diversa distribuzione interna ed impianti tecnologici. Variante n.2 alla C.E. n.254/2001 del 03-09-2003 per variante alla recinzione(**AII. C2**);
- Certificato di Agibilita' n.236/2002, con decorrenza dal 16-06-2004(**AII. C3**).

Interpellato, il proprietario ha dichiarato che gli immobili furono ricostruiti da un suo avo negli anni '20, a seguito degli eventi bellici. Il fabbricato è verificato nella conformità, a seguito dell'iter burocratico della C.E. n.254/2001.

Pertanto è legittimo. Il serramento in vetro-metallo, di chiusura della "loggia aperta", non è legittimo (**Foto n.7**).

IMMOBILE SUB B

C.I.A. per "rifinteggiatura muratura esterna e scuri" del 10-09-2012, prot.6999.

Il fabbricato potrebbe aver subito la medesima sorte dei precedenti ma il suo sedime risulta pre-esistente all'impianto del Nuovo Catasto Terreni (1900) e definito nella consistenza e destinazione dalla planimetria di accatastamento del 1939 (**All. B4**). Le difformità distributive interne e nella fonometria appaiono molto datate e, in mancanza di pratiche edili di riferimento, possono considerarsi ante 01-09-1967. Pertanto il fabbricato è legittimo.

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

IMMOBILI SUB A: risulta occupato dal proprietario esecutato.

IMMOBILE SUB B: risulta dato in affitto a terzi previo:

- Scrittura privata ("comodato oneroso") tra [REDACTED] (prop. 12/24) e [REDACTED] (prop. 5/24) [REDACTED] (prop. 2/24), [REDACTED] in data 16-08-2012. Scrittura non registrata e di data posteriore all'iscrizione ipotecaria (**All. A4**).
- Comunicazione di cessione di fabbricato, al sig. Sindaco del comune di S. Lucia di Piave, in data 12-10-2012 (**All. A5**).

1.10 DIVISIBILITA'

IMMOBILI SUB A: rimando a quanto evidenziato al punto "**1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI**", significando che, stante la consistenza dell'abitazione Mn.320 sub 6, l'accorpamento e nuova divisione prospettata costituirebbe due unità immobiliari di consistenza indicativa di:

LOTTO a SINISTRA: **vani 10**, piani T-1-2, corte esclusiva a nord del fabbricato; area scoperta a sud del fabbricato comune con LOTTO a DESTRA (BCNC);

LOTTO a DESTRA: **vani 7**, piani T-1; area scoperta a sud del fabbricato comune con LOTTO a SINISTRA (BCNC). Conseguente eliminazione della servitù di passaggio sull'area pertinenziale del fabbricato Mn.324.

Significo inoltre che l'unità Mn.320 sub 6, stante la consistenza, può contenere caratteristiche di lusso, di cui al D.M. 02-08-1969.

IMMOBILE SUB B: considerata la modesta consistenza, la conformazione strutturale, la quota di proprietà indivisa di 5/24, l'immobile non è divisibile.

1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nello affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare ritengo sia il Metodo dei Costi. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili, riscontrati nel ambito territoriale (non solo locale), da un affinato calcolo tecnico-numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile quali:

- superficie commerciale dei vari componenti;
- anno di ultimazione lavori;
- coefficienti di vetustà;
- aggiunte e/o detrazioni per peculiarità specifiche;

Particolare rilevanza assume quest'ultimo elemento in quanto indice significativo del trend economico attuale, di stagnazione nelle compravendite, a causa della crisi generalizzata e conseguente sovrabbondanza dell'offerta in ragione della scarsa domanda.

IMMOBILI SUB A

L'area comune di mq.797 (**All. B8-9**), Mn.320 sub 7, quale pertinenza scoperta delle unità Mn.320 sub 4 e sub 6, non viene conteggiata in termini estimativi per chè il suo valore è compreso nelle unità medesime.

Il manufatto in legno, contiguo alla recinzione su via Martiri della libertà, non viene considerato in quanto non legittimo (**Foto n.8**).

Dalla perizia giurata, allegata all'atto di Cessione del 22-06-2005, rep.36809 (**All. A3**), ragguagliate le superfici commerciali come da allegati grafici (**All. C6**), si giunge ai seguenti valori:

- superficie commerciale complessiva mq.669,00;
- oneri complessivi di ristrutturazione €.670.000,00;
- valore complessivo ante lavori €.142.500,00;
- valore unitario di ristrutturazione: $670.000/669=€1.001,49 \rightarrow €1.000,00$;
- valore unitario ante lavori: $142.500/669=€213,00$;
- valore unitario post lavori: €.1.213,00.

Sempre dal medesimo documento, il valore di stima indicato ed applicato, €.1.300,00/mq., appare equo se riferito all'epoca: aprile 2005. Appaiono elevati invece i costi di ristrutturazione, anche perché non comprensivi di isolamenti ai paramenti esterni e nuovi serramenti esterni.

Altri dati afferenti il costruito, al fine di verifica e confronto con il metodo adottato, sono stati reperiti presso alcune agenzie immobiliari ed in rete.

Per quanto sopra e considerate le peculiarità descritte dell'immobile, ritengo che la perequazione dei valori abbia la seguente dimensione:

€.1.213,00x0,80=€.970,40 che si arrotondano a €.970,00, sulla base delle allegate schede di calcolo:

Mn.320 sub 6 (AII. C6 in rosso)	<u>Mq. lordi</u>	<u>Mq. commerciali</u>
Sup. commerciale appartamento (1+3)= 100%	mq. 390,00	mq. 390,00
Sup. commerciale studio esterno (2)= 66%	mq. 12,00	mq. 7,92
Sup. commerciale soffitte (4)= 50%	mq. 129	<u>mq. 64,50</u>
Totale superficie commerciale appartamento		Mq. 462,42
Valore unità: mq.462,42x€.841,30=		€. 389.033,95
Che si arrotondano		€. 389.000,00
Mn.320 sub 4 (AII. C6 in blu)	<u>Mq. lordi</u>	<u>Mq. commerciali</u>
Sup. commerciale studio (1+4)= 100%	mq. 111,00	mq. 111,00
Sup. commerciale loggia(3)= 50%	mq. 15,00	mq. 7,50
Sup. commerciale vano scala (2)= 66%	mq. 12	<u>mq. 7,92</u>
Totale superficie commerciale appartamento		Mq. 126,42
Valore unità: mq.126,42x€.841,30=		€. 106.357,15
Che si arrotondano		€. 106.000,00

IMMOBILE SUB B Mn.324 (AII. C6 in verde)

L'area di mq.77, quale pertinenza scoperta, non viene conteggiata in termini estimativi perchè il suo valore è compreso nel fabbricato.

	<u>Mq. lordi</u>	<u>Mq. commerciali</u>
Sup. commerciale (1+2)= 100%	mq. 104,00	<u>mq. 104,00</u>
Valore unità: mq.104,00x€.402,86=		€. 41.897,44
Valore quota 5/24: 41.879,44/24x5=		€. 8.728,63
Che si arrotondano		€. 8.750,00

Stima del più probabile valore reale di mercato di bene immobile		data della stima	
Proprietario		10-lug-14	
Tipologia im mobile		Comune, via, n° S. Lucia di Piave via Martiri della Libertà n.17	
Tipo di finitura		Abitazione	
Anno fine costruzione		IF	
Valore richiesto		Legenda: R = al rustico; RA = al rustico avanzato; IF = con impianti e	
n°anni perscaglione		vetustà anni bene im mobile stimato	
coefficiente % vetustà		9	
anni vetustà/scaglione			
% vetustà			
diminuzioni valori perscaglione			
1 a 5 anni (5 anni)	1,00%	5	5,00%
6 a 10 anni (5 anni)	1,10%	4	4,40%
1 a 20 anni (10 anni)	1,20%		0,00%
1 a 30 anni (10 anni)	1,30%	0	0,00%
1 a 45 anni (15 anni)	1,40%	0	0,00%
numero a dx deve essere = a zero >>>		0	9,40%
			€ 128,70
		vetustà totale	
Abitazione		mq lordi	mq commerciali
superficie commerciale = 100% della lorda		390,00	390,00
(abitazione, ingresso/pianerottoli/vani scala com uni)			
superficie commerciale = 66% della lorda		12,00	7,92
(verande, vani accessori collegati)			
superficie commerciale = 50% della lorda		129,00	64,50
(sottotetto)			
superficie commerciale = 33% della lorda			0,00
(terrazzo, balcone)			
superficie commerciale = 66% della lorda			0,00
(box auto)			se a misura
superficie commerciale = 50% della lorda			0,00
(posto auto coperto)			se a misura
superficie commerciale = 20% della lorda			0,00
(posto auto scoperto)			se a misura
Totale mq commerciali Abitazione		462,42	A 1
		valore al nuovo	valore vetustà
valore al mq commerciale		€ 970,00	€ 128,70
valore box/posto auto coperto/scoperto		€ -	€ 841,30
valore totale al nuovo		€ 448.547,40	se stimato a corpo
valore totale bene stim Abitazione		€ 389.033,95	
valore opere eseguite successivamente		€ -	OPERE:
anno fine lavori opere eseguite successivamente			
anni di vetustà opere eseguite successivamente			
valore opere dimiuite della vetustà		€ -	
Totale valore ordinario Abitazione		€ 389.033,95	B 1
giardino esclusivo/area di corte condominiale		mq lordi	mq commerciali
superficie totale rilevata		0,00	
di cui superficie commerciale al 16% della lorda		0,00	0,00
di cui superficie commerciale al 10%		"	0,00
di cui superficie commerciale al 5%		"	0,00
di cui superficie commerciale al 2%		"	0,00
Totale mq commerciali giardino		0,00	A 2
Totale valore ordinario giardino/area di corte		€ -	B 2
Totale mq commerciali bene immobile stimato		462,42	A 1 + A 2
Totale valore ordinario bene immobile stimato		€ 389.033,33	B 1 + B 2
Valore caratteristiche intrinseche (aggiunte e/o detrazioni)		€ 70.164,50	C 1
Valore caratteristiche estrinseche (comodi e/o scomodi)		€ -	C 2
Aumento valore in €/mq (100/150) se appartenenza a classe energetica B		€ -	C 3
Nelle ipotesi, peraltro teoriche, in un mercato più favorevole, risu		€ 389.000,00	B 1+B 2+C 1+C 2+C 3
Nell'ipotesi di vendita forzata (pari a 17,99% di sconto)		€ 319.000,00	

Stima del più probabile valore reale di mercato di bene immobile		data della stima	10-lug-14
Proprietario		Comune, via, n°	Santa Lucia di Piave P.zza Frà Claudio n.1
Tipologia immobile	Ufficio		
Tipo di finitura	IF	Legenda: R = al rustico; RA = al rustico avanzato; IF = con impianti	
Anno fine costruzione	2004	vetustà anni bene immobile stimato	9
Valore richiesto	€ -		
n°anni per scaglione	coefficiente % vetustà	anni vetustà/scaglione	% vetustà
1 a 5 anni (5 anni)	1,00%	5	5,00%
6 a 10 anni (5 anni)	1,10%	4	4,40%
1 a 20 anni (10 anni)	1,20%		0,00%
1 a 30 anni (10 anni)	1,30%	0	0,00%
1 a 45 anni (15 anni)	1,40%	0	0,00%
numero a dx deve essere = a zero >>>		0	9,40%
			€ 128,70
			vetustà totale
Ufficio		m q lordi	m q commerciali
superficie commerciale = 100% della lorda (abitazione, ingresso/pianerottoli/vani scala comuni)		111,00	111,00
superficie commerciale = 66% della lorda (vano scala/piano terra)		12,00	7,92
superficie commerciale = 50% della lorda (portico)		15,00	7,50
superficie commerciale = 33% della lorda (terrazzo, balcone)			0,00
superficie commerciale = 66% della lorda (box auto)			0,00 se a misura
superficie commerciale = 50% della lorda (posto auto coperto)			0,00 se a misura
superficie commerciale = 20% della lorda (posto auto scoperto)			0,00 se a misura
Totale m q commerciali Ufficio			126,42
			A 1
		valore al nuovo	valore vetustà
valore al m q commerciale	€ 970,00	€ 128,70	€ 841,30
valore box/posto auto coperto/scoperto	€ -		se stimato a corpo
valore totale al nuovo	€ 122.627,40		
valore totale bene stim Ufficio	€ 106.357,15		
valore opere eseguite successivamente	€ -		OPERE:
anno fine lavori opere eseguite successivamente			
anni di vetustà opere eseguite successivamente			
valore opere diminuite della vetustà	€ -		
Totale valore ordinario Ufficio		€ 106.357,15	B 1
giardino esclusivo/area di corte condominiale		m q lordi	m q commerciali
superficie totale rilevata		0,00	
di cui superficie commerciale al 16% della lorda		0,00	0,00
di cui superficie commerciale al 10%	"	0,00	0,00
di cui superficie commerciale al 5%	"	0,00	0,00
di cui superficie commerciale al 2%	"	0,00	0,00
Totale m q commerciali giardino			0,00
			A 2
Totale valore ordinario giardino/area di corte		€ -	B 2
Totale m q commerciali bene immobile stimato		126,42	A 1 + A 2
Totale valore ordinario bene immobile stimato		€ 106.357,15	B 1 + B 2
Valore caratteristiche intrinseche (aggiunte e/o detrazioni)	-€ 22.133,00		C 1
Valore caratteristiche estrinseche (comodi e/o scomodi)	€ -		C 2
Aumento valore in €/mq (100/150) se appartenenza a classe energetica B	€ -	€ -	C 3
Nelle ipotesi, peraltro teoriche, in un mercato più favorevole, risu	€ 106.000,00		B 1+B 2+C 1+C 2+C 3
Nell'ipotesi di vendita forzata (pari a 20,88% di sconto)	€ 84.000,00		B 1+B 2+C 1+C 2+C 3

Stima del più probabile valore reale di mercato di bene immobile		data della stima	10-lug-14
Proprietario		Comune, via, n°	Santa Lucia di Piave P.zza Frà Claudio n.1/A
Tipologia im mobile	appartamento		
Tipologia di finitura	IF	Legenda: R = al rustico; RA = al rustico avanzato; IF = con impianti e	
Anno fine costruzione	1960	vetustà anni bene im mobile stimato	53
Valore richiesto	€		
n°anni per scaglione	coefficiente % vetustà	anni vetustà/scaglione	% vetustà
1 a 5 anni (5 anni)	1,00%	5	5,00%
6 a 10 anni (5 anni)	1,10%	5	5,50%
1 a 20 anni (10 anni)	1,20%	10	12,00%
1 a 30 anni (10 anni)	1,30%	10	13,00%
1 a 45 anni (15 anni)	1,40%	23	32,20%
numero a dx deve essere = a zero >>>	0	67,70%	€ 567,14
diminuzioni valori per scaglione		vetustà totale	
1°		€ 55,00	
2°		€ 60,50	
3°		€ 13,20	
4°		€ 126,10	
5°		€ 312,34	
appartamento		m q lordi	m q commerciali
superficie com merciale = 100% della lorda (abitazione, ingresso/pianerottoli/vani scala com uni)		104,00	104,00
superficie com merciale = 66% della lorda (verande, vani accessori collegati)			0,00
superficie com merciale = 50% della lorda (cantina, deposito, sottotetto, portico, loggia)			0,00
superficie com merciale = 33% della lorda (terrazzo, balcone)			0,00
superficie com merciale = 66% della lorda (box auto)			0,00 se a misura
superficie com merciale = 50% della lorda (posto auto coperto)			0,00 se a misura
superficie com merciale = 20% della lorda (posto auto scoperto)			0,00 se a misura
Totale m q commerciali appartamento		104,00	A 1
valore al m q com merciale	valore al nuovo	€ 970,00	valore vetustà
valore box/posto auto coperto/scoperto	valore bene stimato	€ -	€ 402,86
valore totale al nuovo	se stimato a corpo	€ 100.880,00	
valore totale bene stim appartamento	OPERE:	€ 41.897,44	
valore opere eseguite successivamente	anno fine lavori opere eseguite successivamente	€ -	
anni di vetustà opere eseguite successivamente			
valore opere dim inuite della vetustà		€ -	
Totale valore ordinario appartamento		€ 41.897,44	B 1
giardino esclusivo/area di corte condominiale		m q lordi	m q commerciali
superficie totale rilevata		0,00	
di cui superficie com merciale al 16% della lorda		0,00	0,00
di cui superficie com merciale al 10% "		0,00	0,00
di cui superficie com merciale al 5% "		0,00	0,00
di cui superficie com merciale al 2% "		0,00	0,00
Totale m q commerciali giardino		0,00	A 2
Totale valore ordinario giardino/area di corte		€ -	B 2
Totale m q commerciali bene immobile stimato		104,00	A 1 + A 2
Totale valore ordinario bene immobile stimato		€ 41.897,44	B 1 + B 2
Valore quota pignorata 5/24		€ 8.728,63	C 1
			C 2
Aumento valore in €/mq (100/150) se appartenenza a classe energetica B		€ -	C 3
Nelle ipotesi, peraltro teoriche, in un mercato più favorevole, risu		€ 8.750,00	B 1+B 2+C 1+C 2+C 3
Nell'ipotesi di vendita forzata (pari a 50% di sconto)		€ 4.375,00	B 1+B 2+C 1+C 2+C 3

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

IMMOBILE SUB A Mn.320 sub 6: dal più probabile valore di mercato, così come al punto precedente, si detraggono i possibili maggiori costi/oneri che andrebbe a sostenere un futuro avente causa operando all'asta giudiziaria rispetto alla stessa operazione ma nel libero mercato:

- Spese di intermediazione 2,5% + oneri fiscali	€.	11.864,50
- Spese onorario notarile	€.	5.000,00
- Deprezzamento per classe energetica G: 10%	€.	38.900,00
- Tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito per 12 mesi=	€.	<u>14.400,00</u>
Totale detrazioni	€.	70.164,50

E' parere del sottoscritto stimatore e pertanto propongo quale prezzo di vendita forzata la somma di: €. $389.000-70.164,50=€318.835,50$, che si arrotondano a

€.319.000,00 (Eurotrecentodiciannovemila/00, pari a 17,99% di sconto).

IMMOBILE SUB A Mn.320 sub 4: dal più probabile valore di mercato, così come al punto precedente, si detraggono i possibili maggiori costi/oneri che andrebbe a sostenere un futuro avente causa operando all'asta giudiziaria rispetto alla stessa operazione ma nel libero mercato:

- Spese di intermediazione 2,5% + oneri fiscali	€.	3.233,00
- Spese onorario notarile	€.	3.500,00
- Deprezzamento per classe energetica G: 10%	€.	10.600,00
- Tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito per 12 mesi=	€.	<u>4.800,00</u>
Totale detrazioni	€.	22.133,00

E' parere del sottoscritto stimatore e pertanto propongo quale prezzo di vendita forzata la somma di: €. $106.000-22.133,00=€83.867,00$, che si arrotondano a

€.84.000,00 (Euroottantaquattromila/00, pari a 20,88% di sconto).

IMMOBILE SUB B Mn.324: dal più probabile valore di mercato, così come al punto precedente, si detraggono i possibili maggiori costi/oneri che andrebbe a sostenere un futuro avente causa operando all'asta giudiziaria rispetto alla stessa operazione ma nel libero mercato:

- Oneri inerenti la proprietà per quota: 50%	€.	4.375,00
--	----	----------

E' parere del sottoscritto stimatore e pertanto propongo quale prezzo di vendita forzata la somma di: €. $8.750,00-4.375,00=€4.375,00$,

(Euroquattromilatrecentosettantacinque/00, pari a 50% di sconto).

1.13 RIEPILOGO

Nel concludere il mandato ricevuto, significo di aver verificato in cancelleria la

esistenza di nuovi soggetti intervenuti, con esito negativo. Concomitaneamente al deposito, provvedo all'inoltro della presente al legale del creditore, al custode ed agli esecutati.

1.14 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A:

- 1- Cessioni notaio E. Sartorio del 26-10-1990 - rep.76035
- 2- Cessione notaio A. Sartorio del 12-03-2003 - rep.32677
- 3- Cessione notaio A. Sartorio del 22-06-2005 - rep.36809
- 4- Scrittura privata
- 5- Comunicazione di cessione di fabbricato

ALLEGATO B:

- 1- Visura C.T. Mn.324
- 2- Visura C.T. Mn.320
- 3- Visura C.F. Mn.324 – Mn.320
- 4- Planimetria Mn.324
- 5- Planimetria Mn.320 sub 6
- 6- Planimetria Mn.320 sub 4
- 7- Estratto di mappa C.T.
- 8- Elenco Subalterni
- 9- Elaborato Planimetrico

ALLEGATO C:

- 1- Concessione Edilizia n.254/2001 per intervento di restauro e risanamento conservativo, del 08-04-2002;
- 2- D.l.A. per Variante n.1 alla C.E. n.254/2001, del 20-11-2002, prot.13414 per diversa distribuzione interna ed impianti tecnologici. Variante n.2 alla C.E. n.254/2001, del 03-09-2003 per variante alla recinzione;
- 3- Certificato di Agibilita' n.236/2002;
- 4- PRG – CTR;
- 5- Planimetrie T-1-2;
- 6- Planimetrie T-1-2;
- 7- Dichiarazione di conformità impianti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetrie di riferimento dei coni di ripresa di n.31 scatti.

Il perito

Geom. Mauro Doni

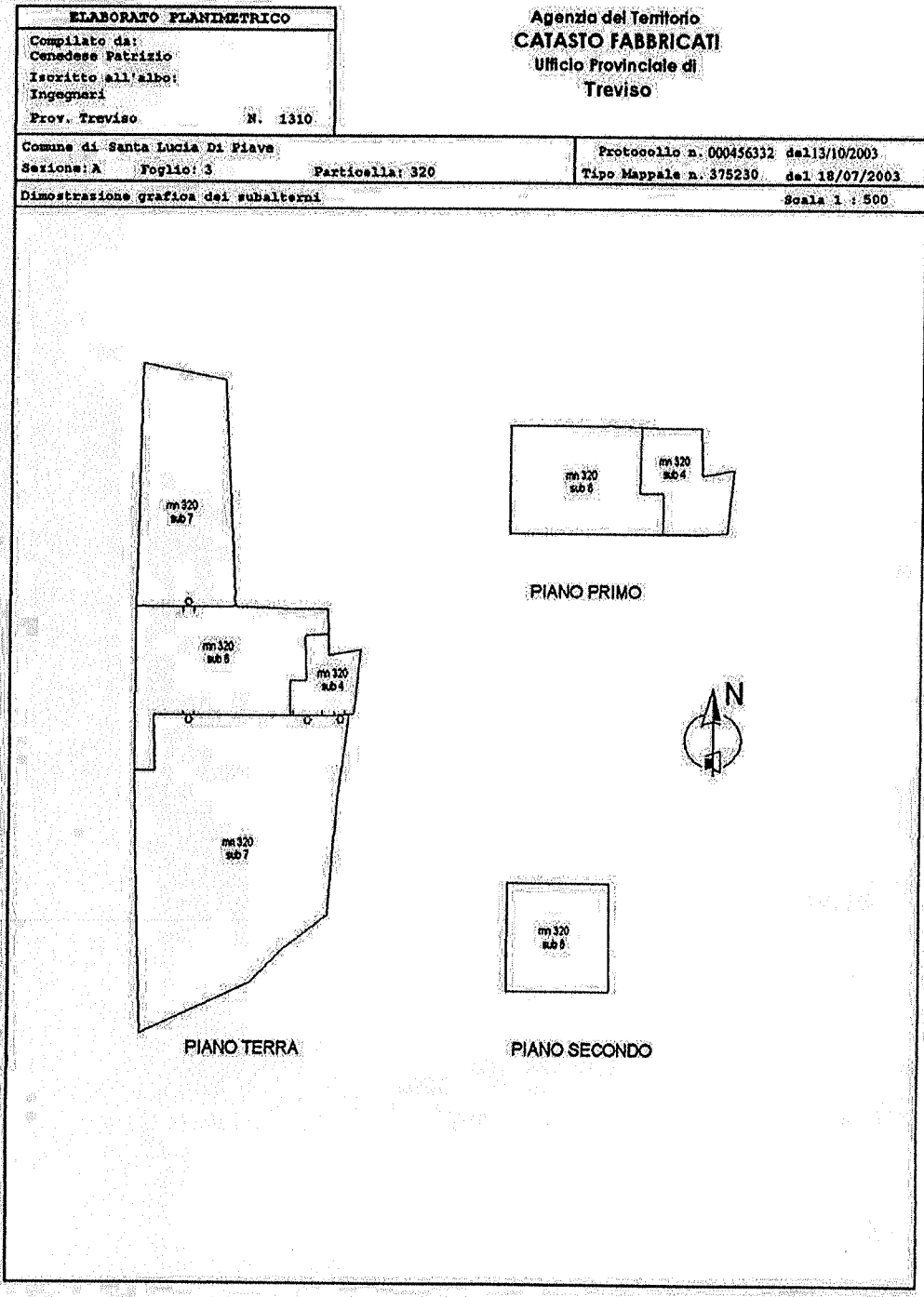


foto dei fabbricati - Situazione al 18/06/2014 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (1221) - < Sez Urb. - A - Foglio: 3 - Particella: 320 - Elaborato planimetrico >

5

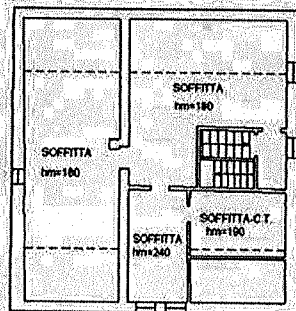
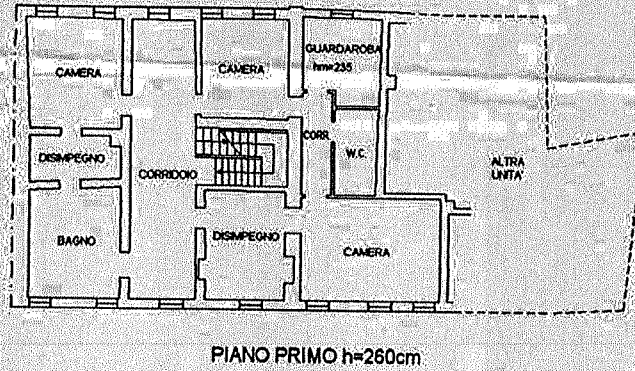
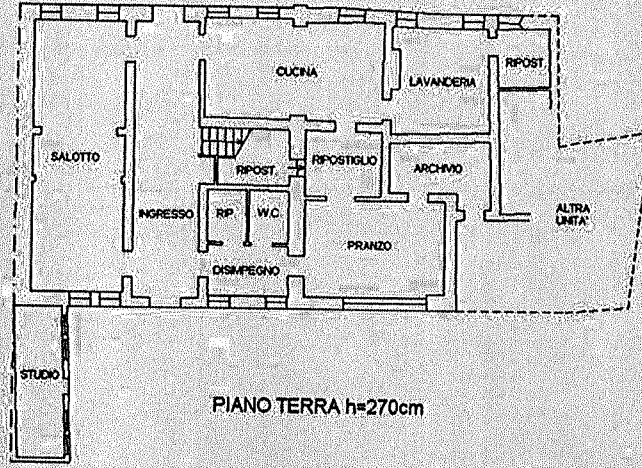
Compilata da:
Comandante Patrizio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Treviso R. 1310

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 3
Particella: 320
Subaltare: 6

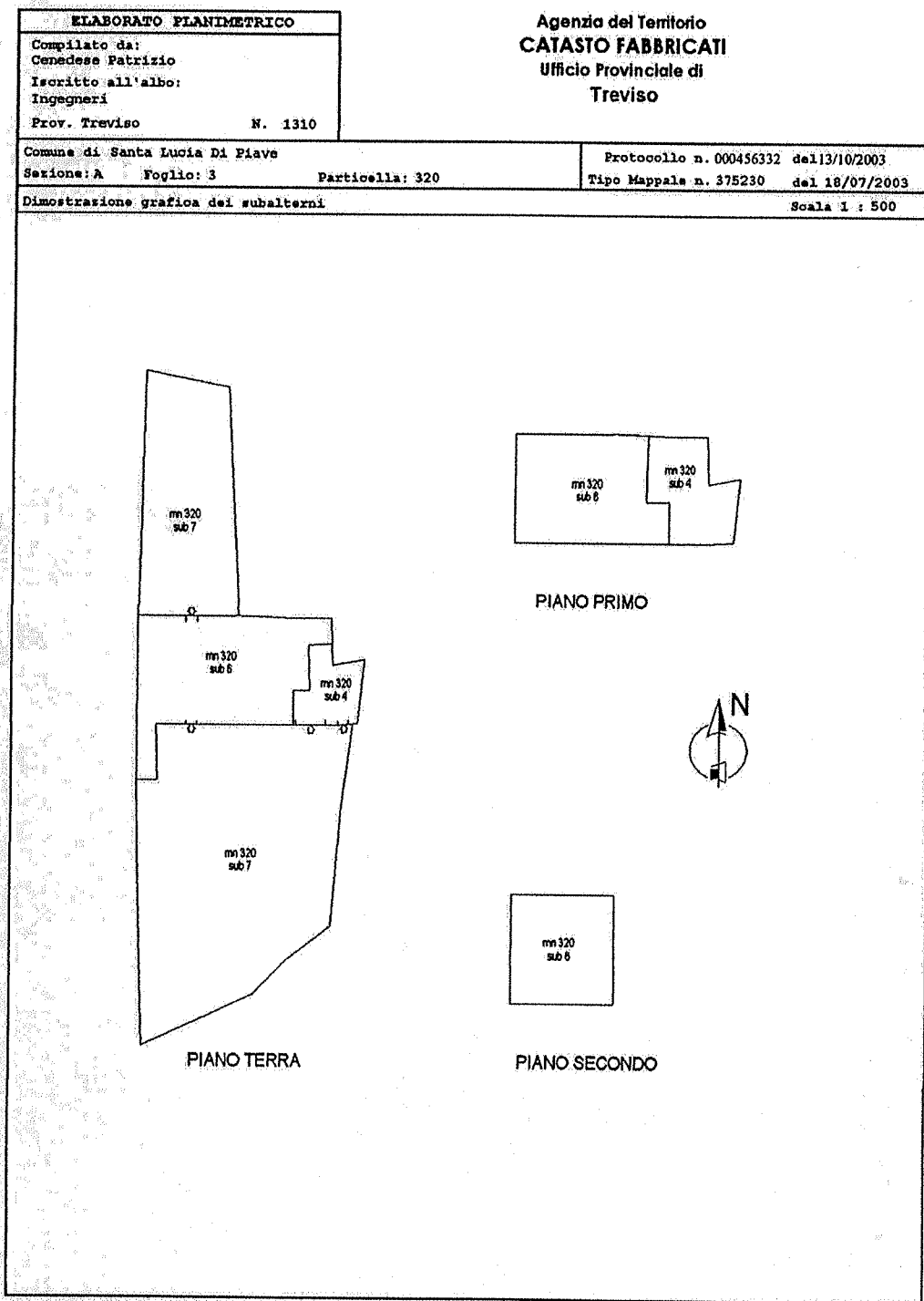
Dichiarazione protocollo n. 000456332 dal 13/10/2003
CATASTO FABBRICATI (122) P. 000456332 a Foglio 3 - Comune di San Sabba - Prov. Treviso
Via Martiri Della Libertà
o.v.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Scala 1:200



10 metri



Situazione al 18/06/2014 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (221) - Sez. Urb. A - Foglio: 3 - Particella: 320 - Elaborato planimetrico

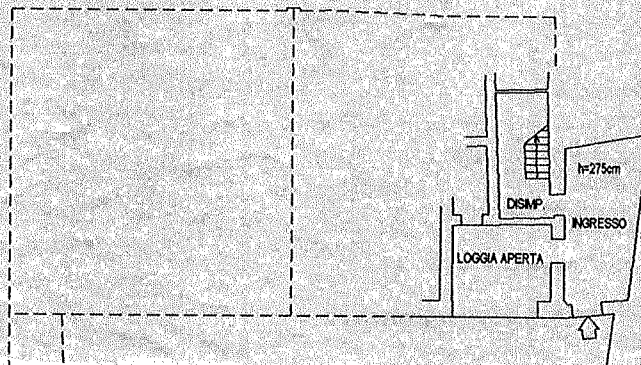
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000454867 del 04/12/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Lucia Di Piave
Via Martiri Della Liberta' civ.

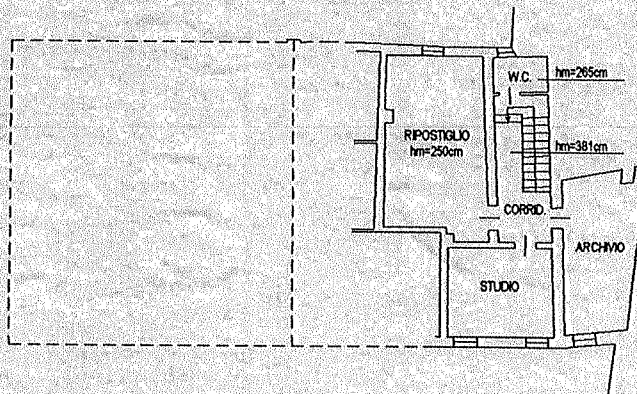
Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 3
Particella: 320
Subalterno: 4

Compilata da:
Cenedese Patrizio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Treviso N. 1310

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA h=260cm



PIANO PRIMO h=260cm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2014 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (I221) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 320 - Subalterno: 4 - Via MARTIRI DELLA LIBERTA' - piano: T-1;

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 027 113

Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE

Orto

Via PIAZZA S. MAGGIO

Segnaletica

Piazza S. maggio - 50

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 602)

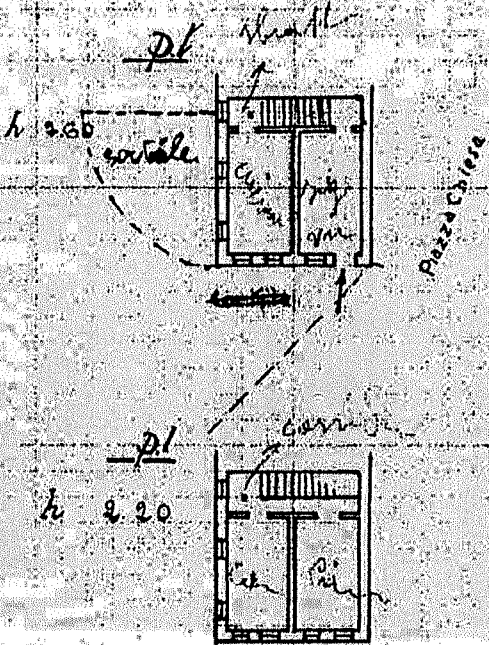
COMUNE

di
19

Talco di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

8249704

AVVERTENZA: Il presente
documento deve essere tenuto a
cura del disponente della plani-
metria (riproducendo la medesima
immobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
servizio del catasto, ai sensi del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 602.



A
3
324

ORIENTAMENTO



SCALA n. 1:1000

Completata da:

Ing. NATALIE CALVI

(Titolo nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO

Data 20/05/2014 Firma [Signature]

" Accettabile "

Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 20/05/2014 - n. T105103 - Richiedente: DNOMRA53H29C957W
Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (1221) - Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 324 - Subalterno: 0
Piazza VENTIGUATTRO MAGGIO n. 50 piano: T-1;

10 metri