

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Antonello Fabbro

UDIENZA del 10/05/2017

Esecuzione Immobiliare n. 208/2013

Creditore procedente

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA con sede legale in Padova, Corso Garibaldi n. 22/26, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Padova 02089931204, P. IVA: 03591520287, in persona del suo Procuratore Speciale Avv. Andrea Urbani, giusta procura speciale 27.9.2012 Rep. 262839 Notaio Dr. Francesco Crivellari, rappresentata e difesa dall'Avv. Enrico Spina con domicilio eletto in Pieve di Soligo Piazza Balbi Valier n. 13/1.

Intervenuti:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK Soc. Coop.

P.a. con sede in Bolzano, via Siemens n. 18 P.IVA 00129730214, in persona del vice Direttore Generale *pro tempore* – dott. Stefan Schmidhammer, rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Sonogo di Treviso C.F. SNGMSM62B09M089A con domicilio eletto presso il suo studio, già in via Sartori n. 2, ora Strada Feltrina n. 20, ingiunge alla società [REDACTED]

[REDACTED] – in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in [REDACTED] al signor [REDACTED]

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK Soc. Coop.

P.a. con sede in Bolzano, via Siemens n. 18 P.IVA 00129730214, in persona del vice Direttore Generale *pro tempore* – dott. Stefan Schmidhammer, rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Sonogo di Treviso C.F. SNGMSM62B09M089A con domicilio eletto presso il suo studio, già in via Sartori n. 2, ora Strada Feltrina n. 20, ingiunge al signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] e alla signora [REDACTED]
[REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

EQUITALIA NORD SPA Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso, società con socio unico, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Equitalia S.p.a.", con sede in Viale dell'Innovazione, 1/B – 20126 Milano, C.F. 07244730961, rappresentato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] *giusta procura dottoressa Laura Cavallotti, Notaio in Milano, Rep. N. 28542 Raccolta n. 8251 del 20 gennaio 2016, domiciliato per la carica presso gli Uffici di EQUITALIA NORD S.p.a. – in Piazza delle Istruzioni – fabbricato G – 31100 Treviso (TV).*

INCARICO

La scrivente, Geom. Mattiuzzo Lisa, nata a Treviso il 06/04/1970, con studio tecnico in Maserada sul Piave, Via Europa n. 42, tel. e fax 0422777772, cel. 3497233807, e-mail geolisa@tin.it, pec lisa.mattiuzzo@geopec.it, iscritta al Collegio dei Geometri di Treviso dal 09 marzo 1995 con il n. 2540 ed iscritta all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 28 marzo 2011, con il n. 542, è stata nominata in qualità di perito esperto stimatore dal G.E. Dott. Antonello Fabbro, del Tribunale di Treviso, nella causa di esecuzione

immobiliare n. 208/2013 con comparizione in Cancelleria del 24 Novembre
2016 promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

Intervenuti:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK Soc. Coop. P.a. per

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK Soc. Coop. P.a. per

EQUITALIA NORD SPA

1 - Quesito	pag. 4
2 - Premesse e formazione dei lotti	pag. 4
3 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4 - 5
4 – Descrizione catastale degli immobili	pag. 5
5 – Descrizione confini	pag. 6
6 – Atti di provenienza	pag. 6
7 – Trascrizioni ed iscrizioni	pag. 6 - 8
8 – Aggiornamenti e verifiche capitoli 4 e 7	pag. 8
9 – Descrizione sintetica degli immobili	pag. 8 - 11
10 – Certificazione Energetica	pag. 12
11 – Disponibilità degli immobili	pag. 12
12 – Accertamento della destinazione urbanistica	pag. 12
13 – Capacità edificatoria residua	pag. 13
14 – Verifica della conformità urbanistica	pag. 13
15 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	pag. 14 - 15
16 – Metodi di stima	pag. 15 - 16
17 – Valutazione degli immobili	pag. 16 - 18
18 – Elenco allegati	pag. 18 - 19

1 - QUESITO

Esecuzione Immobiliare n. 208/2013 – Stima ex art. 173 bis disp. Att. C.P.C.

2 - PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto del pignoramento, risulta ubicato in Comune di Ponte di Pive in Via Terreni n° 32, per la quota di 1/1 proprietà in capo all'esecutato. –

Allegato 01

Immobili:

- **Abitazione in villini – M.N. 917 sub 2** - distribuita su due piani terra e primo, per complessivi circa mq 225,00 utili circa, ad esclusione della terrazza di circa mq 2,70;
- **Garage con accessori – M.N. 917 sub 3** – situato al piano terra per complessivi mq 27,00 utili circa;
- **Area scoperta – M.N. 917 sub 1** – trattasi di terreno adibito a giardino di complessivi mq. 722 comune ai sub 2 e sub 3.

così come descritto nella certificazione notarile – Allegato 08.

Il tutto riconducibile ad un unico lotto per l'intera proprietà.

L'accesso all'immobile è garantito dalla Via Terreni che risulta essere una strada di lottizzazione poco distante dalla sede del comune e centro del paese. -

Allegato 07

Gli immobili risultano attualmente occupati dal proprietario esecutato e dalla propria famiglia, alla data del sopralluogo era presente l'esecutato. – *Allegato*

02

3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti ed aver proceduto agli accertamenti di natura catastale, urbanistica e locataria, ha concordato con il Geom. Bruno Cisterna la data per il sopralluogo presso

l'immobile oggetto di esecuzione. Il rilievo si è svolto a partire dalle ore 10.00 del giorno 27 Gennaio 2017 per concludersi alle ore 11.30 alla presenza dell'esecutato. Il tutto meglio descritto nel verbale di sopralluogo di seguito allegato - *Allegato n. 02*.

I rilievi eseguiti mi hanno permesso di definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto dichiarato sotto il profilo urbanistico e catastale, effettuando contestualmente la documentazione fotografica.

4 – DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 05 Aprile 2017 ho provveduto a verificare la descrizione degli immobili, oggetto di pignoramento, presso i database dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Treviso, riscontrando che i dati riportati nei certificati notarili e nell'atto di pignoramento, risultano corrispondenti.

LOTTO UNICO

Bene 1: Comune di Ponte di Piave – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 2 – cat. A/7 – classe 2 – vani 8,5 - rendita euro 946,46 – Via Terreni n. 32 – piano T-1; - *Allegato 03*.

Bene 2: Comune di Ponte di Piave – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 3 – cat. C/6 – classe 4 - consistenza di mq 27 – rendita euro 83,67 – Via Terreni n. 32 – piano T; - *Allegato 04*.

Bene 3: Comune di Ponte di Piave – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 1 – area scoperta consistenza di mq 722 – Via Terreni – piano T. – *Allegato 05*.

Attuale intestazione catastale:

Esecutato. - *Allegato 01*

5 – DESCRIZIONE CONFINI

Confini a corpo dell'area: Mappali a nord, ovest ed est con la strada di Via Terreni M.n. 868, a sud con i M.n. 808 e 1032, salvo altri o varianti. – *Allegato 07*

6 – ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al **LOTTO UNICO** sono pervenuti all'esecutato, con la scrittura privata di compravendita di seguito descritta:

- Atto di compravendita in data 05/04/2007 rep. n. 55611 Notaio dr. Roberto Ucci – registrato a Treviso il 27/04/2007 n. 6218 Serie 1T, trascritto a Treviso il 02/05/2007 n.ri 20895/11898. - *Allegato n. 09*

7 – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Allegati n. 08 Certificati Notarili, allegato n.10 elenco formalità

Trascrizioni pregiudizievoli a nome dell'esecutato – *Allegato 01*

Titolo: verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare

Data: 19/03/2013 **Rep.** 1336/2013 Autorità Giudiziaria tribunale di Treviso

Trascritto: a Treviso il 29/03/2013 **Reg. Part.** 6601 **Reg. Gen.** 10025

A favore: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.a. – **Sede:** Padova –

C.F. 02089931204 – per la quota di 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità:

- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati - sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 2 – cat. A/7 – vani 8,5 – Via Terreni – piano T-1;
- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati - sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 3 – cat. C/6 – consistenza 27 mq – Via Terreni – piano T;
- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 1 – consistenza 722 mq – Via Terreni – piano T

Contro:

Esecutato – *Allegato 01.*

Iscrizioni a nome dell'esecutato – Allegato 01

Titolo: ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario.

Data: 05/04/2007 **Rep.** 55612 **Notaio** Roberto Ucci di Treviso

Iscritta: 02/05/2007 **Reg. Part.** 5603 **Reg. Gen.** 20896.

A favore: BANCA INTESA S.p.a. con sede in Torino – c.f. 00799960158.

Somma: Euro 565.380,00

A Carico:

Esecutato – Allegato 01

Lotto unico:

- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati - sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 2 – cat. A/7 – vani 8,5 – Via Terreni – piano T-1;
- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati - sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 3 – cat. C/6 – consistenza 27 mq – Via Terreni – piano T;
- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 1 – consistenza 722 mq – Via Terreni – piano T

Iscrizioni a nome dell'esecutato – Allegato 01

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta: Treviso 27/08/2012 **Reg. Part.** 3851 **Reg. Gen.** 26778

Pubblico ufficiale Tribunale Rep. 2242/2012 del 23/08/2012

A favore: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK SOC.

COOP. P.A. con sede in Bolzano – c.f. 00129730214

Lotto unico:

- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati - sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 2 – cat. A/7 – vani 8,5 – Via Terreni – piano T-1;

- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati - sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 3 – cat. C/6 – consistenza 27 mq – Via Terreni – piano T;
- Comune di Ponte di Piave – Catasto Fabbricati – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 1 – consistenza 722 mq – Via Terreni – piano T

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLI 4 E 7

Prima del deposito della presente perizia, sono state nuovamente eseguite verifiche non riscontrando alcuna variazione.

9 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile esecutato è ubicato nel Comune di Ponte di Piave, disposto a sud-est rispetto al capoluogo, nelle vicinanze del centro del paese.



Il lotto, ove è sito l'immobile, risulta facente parte di una lottizzazione convenzionata con il comune di Ponte di Piave – *Allegato 19* - composta da edifici di recente costruzione.

Gli atti amministrativi depositati al comune di Ponte di Piave riferiti alla costruzione dell'abitazione sono i seguenti:

- Concessione edilizia n. 3959 pratica 3959 prot. n. 10534 del 12.10.1998 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione di un fabbricato ad uso civile abitazione - *Allegato n. 11*
- Denuncia inizio attività edilizia Prot. n. 8121 del 13.07.1999 a nome di [REDACTED] per costruzione di recinzione sul lotto in lottizzazione " I Terreni " M.n. 871 - *Allegato n. 12*
- Variante in corso d'opera n. 3959/A prot. n. 6319/7456 del 06/07/2000 a nome di [REDACTED] - *Allegato n. 13*
- Autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura comunale per le acque nere e bianche Prot. n. 7983/8080 del 24/07/2000 a nome di [REDACTED] - *Allegato 14*
- Licenza di abitabilità n. 3959 prot. n. 8083 del 25.07.2000 a nome di [REDACTED] [REDACTED] per fabbricato ad uso civile abitazione - *Allegato 15*
- Distinta materiali dell'impianto rilasciato il 26/05/1998, dichiarazione congiunta e dichiarazione di conformità impianto elettrico del 30/09/1999 - *Allegato 20*

L'immobile esecutato identificato con il mapp. n. 917 sub 1, 2 e 3 - *Allegati 03 e 04* - risulta essere una villetta singola disposta su due livelli con annesso garage e scoperto - *Allegato 13*

La superficie utile calpestabile dei locali interni è di circa 225,00 mq, esclusa la terrazza di circa mq 3,00 mentre il garage riporta una superficie utile di circa 27,00 mq comprensiva della lavanderia.

L'immobile esecutato, sito in Via Terreni 32, sia internamente che esternamente si presenta in ottimo stato conservativo, a differenza dell'area scoperta che necessita di manutenzione in diverse zone. - *Allegato 16 FOTO 01 - 02 - 03 - 04 - 05*

Il piano terra dell'abitazione risulta essere suddiviso in zona giorno, orientata a sud-ovest, che comprende i locali adibiti ad ingresso, pranzo-soggiorno e cucina, e zona notte, orientata a nord-est, composta da due camere, attualmente adibite a studio e magazzino, ed un bagno.

I locali facenti parte della zona giorno si presentano con dimensioni molto ampie, dotati di soffitto in travi a vista, pareti tinteggiate con pittura lavabile e pavimentazione in gettata di cemento. Mentre le due camere possiedono una pavimentazione in listoni di legno, pareti e soffitti finiti con pittura lavabile.

Nel bagno le piastrelle di gres porcellanato ricoprono la pavimentazione e le pareti fino all'altezza di circa mt 2,00.

Il soggiorno possiede un caminetto a muro e comunica con la cucina attraverso un'ampia apertura sostenuta da una trave in acciaio. – *Allegato 16 FOTO dal 06 al 13*

Tutte le stanze al piano terra hanno un'altezza pari ad 2,70 m, sono dotate di ampie finestre e/o porte-finestre, che permettono l'accesso all'area scoperta di pertinenza, in legno e vetrocamera, protette da scuri esterni, anch'essi in legno.

Il piano primo, con destinazione "sottotetto", ma considerato zona notte con la presenza di un bagno avente le stesse caratteristiche del locale con la medesima destinazione posto al piano terra, è collegato con il piano terra attraverso una scala a vista in gettata di cemento, pavimentazione in legno e parapetto in vetro.

Il secondo livello è strutturalmente distribuito come il piano terra, con la possibilità di accedere ad una piccola terrazza che si affaccia sul vialetto d'ingresso pedonale posto nell'area scoperta. La pavimentazione dei locali è in listoni di legno ed il soffitto è rivestito in legno che segue l'andamento del tetto, quest'ultimo presenta una conformazione con diverse altezze, mediamente pari a mt 2,14. Anche al piano primo, le stanze ricevono luce ed aereazione da numerose finestre in legno con vetrocamera ma prive di chiusure esterne.

Le porte interne tra le varie stanze dei due piani sono tutte in legno di colore bianco.

Il garage, non comunicante con l'abitazione ma con accesso diretto dall'area scoperta, è intonacato a civile, con pavimentazione in piastrelle, finestre e basculate, a chiusura dell'accesso carraio, in materiale metallico. Annesso al garage c'è il locale lavanderia e C.T. dove sono alloggiati i contatori dell'acqua e la caldaia, una doccia, lavatoio e lavatrice. – *Allegato 14 FOTO 23 – 24 – 25 e 26*

La struttura del fabbricato, nonché della casa è formata da telaio in calcestruzzo armato e tamponatura in muratura con isolamento. La finitura del tetto in coppi, mentre le pareti esterne con intonaco a civile tinteggiato.

L'alloggio e i relativi accessori sono dotati dei servizi: acqua potabile derivante da acquedotto comunale, energia elettrica, riscaldamento a pavimento al piano terra ed a elementi tubolari in ferro al piano primo - *Allegato 14 FOTO 14 e 18* – il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale per lo smaltimento delle acque nere e bianche. - *Allegato 14*

Esternamente l'area scoperta dell'immobile è completamente recintata con una struttura descritta in dettaglio nell'allegato 12. All'interno dello scoperto e parallela alla recinzione prima detta è piantumata una siepe che contorna tutta l'area scoperta. L'accesso pedonale dalla via pubblica avviene attraverso un cancelletto in ferro battuto prospiciente all'ingresso principale della casa, mentre un cancello carraio scorrevole consente di entrare nello scoperto di pertinenza e successivamente nel garage. Vicino al garage trovano posto una piccola pompeiana scoperta, con struttura in ferro, adibita a ricovero auto ed una casetta in legno per deposito degli attrezzi. A sud dell'abitazione è stata installata una tettoia che si estende per circa $\frac{3}{4}$ della lunghezza del prospetto corrispondente, realizzata completamente in legno. – *Allegato 16 FOTO 04*

10 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ponte di Piave, non sono presenti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Nel merito la classificazione energetica dell'immobile, considerata la consistenza, l'attuale stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, da cui si ritiene che possano esserci costi di gestione energetica medi, e quindi si presuppone che i beni, rientrino in una classificazione media sotto il profilo del risparmio energetico.

Sarà necessario tuttavia redigere l'Attestato di Certificazione Energetica per il trasferimento di proprietà del bene esecutato.

11 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano attualmente occupati dal proprietario esecutato e della sua famiglia.

A tal proposito in data 19 Dicembre 2016 prot. 492, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o simili intestati a terzi, con esito POSITIVO. Il contratto di comodato rilevato dall'agenzia non risulta riguardare l'immobile esecutato. – *Allegato 17*

12 – ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Documentazione reperita sul sito del comune di Ponte di Piave

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il bene esecutato mappale n. 917 sub 1, 2 e 3 risulta inserito nelle tavole del Piano Regolatore Generale all'interno della Z.T.O. C2: ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI Art. 39. N.t.a. – *Allegato*

18

13 – CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto esecutato in riferimento al profilo urbanistico, potrebbe sviluppare ulteriore capacità edificatoria come meglio descritto nell'Art. 39 N.t.a. –
Allegato 18

14 – VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Documentazione reperita presso il comune di Ponte di Piave

In base alla documentazione richiesta e fornita dalla P.A., ho verificato la corrispondenza tra quanto depositato ed autorizzato e quanto realizzato presso l'immobile esecutato. **Lo stesso risulta presentare delle differenze come meglio descritto nel paragrafo 15.**

Elenco di seguito gli atti amministrativi che hanno autorizzato la costruzione degli immobili esecutati.

Mapp. n. 917 sub 1, 2 e 3:

- Concessione edilizia n. 3959 pratica 3959 prot. n. 10534 del 12.10.1998 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione di un fabbricato ad uso civile abitazione - *Allegato n. 11*
- Denuncia inizio attività edilizia Prot. n. 8121 del 13.07.1999 a nome di [REDACTED] per costruzione di recinzione sul lotto in lottizzazione " I Terreni " M.n. 871 - *Allegato n. 12*
- Variante in corso d'opera n. 3959/A prot. n. 6319/7456 del 06/07/2000 a nome di [REDACTED] - *Allegato n. 13*
- Autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura comunale per le acque nere e bianche Prot. n. 7983/8080 del 24/07/2000 a nome di [REDACTED] - *Allegato 14*
- Licenza di abitabilità n. 3959 prot. n. 8083 del 25.07.2000 a nome di [REDACTED] [REDACTED] per fabbricato ad uso civile abitazione - *Allegato 15*

15 – DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Tra la documentazione depositata presso gli uffici comunali e lo stato di fatto, si riscontrano le seguenti difformità:

ESTERNO DEL FABBRICATO, AREA SCOPERTA

a. *Nel lato esterno a sud dell'immobile esecutato è stata installata una tettoia che si estende lungo tutta la facciata dell'abitazione ad esclusione del garage (vedi punto 9). – Allegato 16 FOTO 04*

Inoltre nell'angolo nord-est delle'area scoperta, sono state installate una casetta in legno ed una piccola pompeiana in ferro (vedi punto 9).

INTERNO DEL FABBRICATO P.T.

b. *Si riscontra che la porta del bagno al piano terra, risulta essere realizzata a sinistra rispetto all'accesso al bagno anziché a destra come riportato nel progetto.*

c. *Si denota che, la cucina nel progetto è comunicante con l'ingresso principale dell'immobile mediante un foro nel muro divisorio dei due locali e non comunica con il soggiorno, nello stato di fatto cucina e soggiorno sono comunicanti tramite un'ampia apertura e non è accessibile dall'ingresso principale.*

d. *Probabilmente per un refuso nel progetto, al garage è stata attribuita la destinazione a camera.*

INTERNO FABBRICATO P.1°

e. *Il locale sottotetto, situato tra le due stanze poste nell'angolo nord-est e sud-est dell'immobile, nello stato di fatto è destinato ad uso bagno, e la porta d'accesso risulta essere traslata a sinistra rispetto a quanto riportato nel progetto.*

f. *Si riscontra che l'accesso alla stanza sottotetto situata a nord, è garantita da una porta d'accesso anziché da un'apertura come riportato nei progetti, inoltre indicativamente a metà del lato più lungo del locale prima detto vi è un muro divisorio di circa 3,30 metri che separa il locale in due stanze comunicanti tra loro. Infine sempre la stanza prima detta nel progetto presenta due finestre poste simmetricamente ai lati della portafinestra che accede alla terrazza, tali finestre presenti nel progetto non sono presenti nello stato di fatto.*

Per quanto alle difformità prima descritte le stesse possono essere completamente sanate con presentazione al comune di Ponte di Piave di progetto autorizzato. A tal proposito si evidenzia esclusivamente per la tettoia di cui al precedente punto " a ", la necessità di consenso notarile, trascritto e registrato, da parte del confinante per la costruzione a distanza inferiore dai confini del lotto. Invece per quanto consegue il varco tra soggiorno e cucina descritto al punto " c ", lo stesso avrà necessità di essere condonato dal calcolo statico della trave in ferro che ha sostituito il muro portante.

La quantificazione monetaria delle operazioni atte a rendere idoneo il fabbricato sotto il profilo urbanistico e catastale è pari ad Euro 6.000,00.

16 – METODI DI STIMA

Generalmente la valutazione che di seguito verrà esposta sarebbe riferita al criterio di stima analitico-comparativo, affermando concettualmente, che l'immobile oggetto di stima, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile con prezzo conosciuto se i due beni fossero uguali e con i medesimi requisiti di struttura, manutenzione e finitura. Nella realtà raramente questa situazione può accadere in quanto difficilmente esistono due immobili identici. E' necessario apportare delle opportune correzioni in

relazione alle differenze analizzate e comparate, cioè considerando ogni caratteristica determinante il valore da stimare.

Per quanto attiene ai beni da stimare in relazione al libero mercato, i predetti si ritengono, per finitura e struttura ricadenti nell'ordinarietà. Si sottolinea però che nell'attuale mercato immobiliare, perdura uno stallo di trattative, dovuto alla presenza di abbondante offerta e scarsissima richiesta, situazione non agevole per la vendita degli immobili. L'eventuale acquirente dovrà prevedere gli oneri derivanti dall'acquisizione tramite asta pubblica.

In particolare si ritiene di dover indicare il Valore di vendita forzata tenuto conto dei seguenti elementi:

- La difficoltà a visionare l'immobile prima dell'acquisto;
- L'impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione;
- Il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili;
- Mancanza di garanzia per eventuali vizi sul bene;
- Esenzione delle spese derivanti dall'onorario notarile e di intermediazione.

17 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato sulla scorta delle considerazioni descritte al paragrafo precedente.

Di seguito descrivo il valore attribuito all'immobile esecutato, considerato come unico lotto per la quota intera della piena proprietà.

LOTTO UNICO

Bene 1: Comune di Ponte di Piave – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 2 – cat. A/7 – classe 2 – vani 8,5 - rendita euro 946,46 – Via Terreni – piano T-1;

Bene 2: Comune di Ponte di Piave – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 3 – cat. C/6 – classe 4 - consistenza di mq 27 – rendita euro 83,67 – Via Terreni – piano T;

Bene 3: Comune di Ponte di Piave – sez. D – fg. 1 – M.n. 917 sub 1 – consistenza si mq 722 – Via Terreni – piano T.

Dimensioni

	Superficie lorda	Rapporto merc.le	Superficie comm.le
Abitazione	143,79	1,00	143,79
Sottotetto	144,54	0,90	130,09
Terrazza	3,08	0,25	0,77
Garage	33,83	0,50	16,91
Area scoperta	143,79	0,11	15,82
Area scoperta	578,21	0,03	17,35
		SOMMANO	324,73

Valutazione

Piano Terra e Primo – abitazione ed area scoperta

Comm.li Tot. Mq 307,82 x euro/mq 1.150,00 = Euro 353.993,00

- Valore di stima odierno considerato il bene libero e privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo, più probabile valore di mercato all'oggi

Euro 353.993,00

- All'importo va detratto il valore per la pratica di sanatoria

Euro 6.000,00

- Più probabile valore di mercato all'oggi **Euro 347.993,00**

- Ulteriore abbattimento per vendita forzata 10% **Euro 34.799,30**

- Valore vendita forzata **Euro 313.193,70**

Arr.to a Euro 313.200,00 (trecentotredicimiladuecento/00)

Piano terra - garage

Comm.li Tot. Mq 16,91 x euro/mq 1.150,00 = Euro 19.446,50

- Valore di stima odierno considerato il bene libero e privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo, più probabile valore di mercato all'oggi

Euro 19.446,50

- Ulteriore abbattimento per vendita forzata 10%

Euro 1.944,65

- Valore vendita forzata

Euro 17.501,85

Arr.to a Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)

Riassumendo – Lotto unico

Abitazione ed area scoperta

- Più probabile valore di mercato all'oggi Totale Euro 347.993,00

- Valore vendita forzata Arr.to Euro 313.200,00

Garage

- Più probabile valore di mercato all'oggi Totale Euro 19.446,50

- Valore vendita forzata Arr.to Euro 17.500,00

I valori sopra riportati sono esposti nella scheda per l'ordinanza di vendita allegata a corredo della presente perizia.

Valore di vendita forzata arr.to dell'abitazione, area scoperta e garage Totale Euro 330.700,00

Treviso 10/04/2017

Esperto Stimatore
Geom. Mattiuzzo Lisa



18 – ELENCO ALLEGATI

1. Dati esecutati;
2. Verbale sopralluogo;

3. Planimetria catastale abitazione e visura;
4. Planimetria catastale garage e visura;
5. Visura area scoperta;
6. Elenco subalterni;
7. Estratto di mappa;
8. Relazione notarile;
9. Atto di compravendita;
10. Ispezioni ipotecarie;
11. Concessione edilizia n. 3959 prot. n. 10534 del 12.10.1998 a nome [REDACTED]
[REDACTED]
12. Denuncia inizio attività edilizia prot. n. 8121 del 13.07.1999 a nome
[REDACTED] recinzione;
13. Concessione edilizia n. 3959/A prto. N. 6319/7456 del 06.07.2000 a nome
[REDACTED]
14. Autorizzazione allacciamento fognatura comunale prot. n. 7983/8080 del
24.07.2000 a nome [REDACTED]
15. Permesso di abitabilità n. 3959 prot. n. 8083 del 25.07.2000 a nome [REDACTED]
[REDACTED] per fabbricato a civile abitazione;
16. Dichiarazione congiunta, distinta materiali dell'impianto di riscaldamento,
dichiarazione conformità impianto elettrico.
17. Documentazione fotografica;
18. Richiesta esistenza contratti locazione e simili;
19. Estratto P.R.G. e N.t.a.;
20. Convenzione con il comune di Ponte di Piave.