LOTTO 1

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento: [redacted]

Fall. N° 33/2017 Reg. 33/2017

Giudice delegato per la procedura:
Dott./ssa Elena Rossi

Curatore fallimentare:
Dott. Massimo Calaon

Esperto estimatore:
Geom. Aldo Pasin

Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili siti nel Comune di Salgareda

A seguito dell'incarico ricevuto in data 24/03/2017 dal Giudice delegato Dott.ssa Elena Rossi, su richiesta del Curatore 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 ed Esperti Estimatori, letti gli atti, assunta ogni opportuna informazione, eseguiti i vari sopralluoghi necessari, espone quanto segue:
Sono state effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – Catasto edilizio Urbano e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali), le planimetrie catastali dei fabbricati e le visure catastali dei beni.
Successivamente sono state effettuate visure delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso.
Si sono svolti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda TV con verifica di elaborati tecnici e di altri documenti amministrativi utili alla relazione peritale. Si sono consultati gli atti di provenienza
Si è riscontrata la corrispondenza catastale con quanto autorizzato ed edificato.
Tutto ciò evidenziato presenta quanto segue:

0.1 Formazione dei lotti

L'immobile oggetto di questa perizia, fa riferimento all'edificio sito nel Comune di Salgareda TV in via Cavain n° 5 e viene identificato come lotto n° 1. Gli altri immobili in ditta alla [redacted], siti nel Comune di Gorgo al Monticano, veranno successivamente periziati come richiesto dal Curatore fallimentare.

Lotto N° 1

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile viene a trovarsi in via Cavain n.° 5 Comune di Salgareda TV. L'accesso al bene avviene dalla succitata via pubblica e da servitù di passaggio sui fondi serventi contigui.

1.2 Identificazione catastale

Per una migliore presa d'atto, l'immobile viene catastalmente identificato come segue:

C.E.U. Comune di Salgareda TV Sez. A Fg 12
mn 514 sub 1 area scoperta
mn 514 sub 2 piano terra cat. C/2 cl 1° rend. € 64,76

1.3 Confini del lotto

L'immobile su identificato confina da nord verso est con mn 512 – 506 – 513 – 300 – 302 .

1.4 Servitù attive e passive

Si evidenzia che con atto del Notaio dott. Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso Rep. 129766 in data 13.06.2003, la compravendita si intende come l'immobile si trova, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive esistenti. Il fondo mn 514 sub 1 e sub 2, gode del diritto di passaggio sulla Via Cavain (fondo privato ad uso pubblico) e della servitù di passaggio sui fondi serventi mn 513 – 466 – 256 – 252.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

La proprietà è pervenuta con atto del Notaio dott. Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso repertorio n° 129766 del 13.06.2003. registrato a Treviso il 02.07.2003 n° 3054 serie 1T trascritto a Treviso il 03.07.2003 n° 26996/18145 di cui si allega copia alla presente perizia.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Iscrizioni

NESSUNA.

Trascrizioni

Data	Reg gen	Reg part	Titolo	Creditore	Diritto reale	Quota	Debitore
27/03/2017	10.073	7.075	Sentenza dichiarativa di fallimento	Creditori fallimento	Proprietà	1/1	[redacted]

1.7 Descrizione generale del lotto e particolare di ciascun bene che lo compone

Trattasi di fabbricato ad uso magazzino, viene a trovarsi all'interno di un borgo prevalentemente residenziale sito nella periferia del centro urbano del Comune di Salgareda (TV). E' collocato lungo il confine nord-est del lotto di appartenenza e per una porzione di circa mt.7 è contiguo ad un fabbricato di altra proprietà. L'area di pertinenza è recintata a nord-ovest con uno zoccolo in calcestruzzo, rete metallica e paletti di sostegno in ferro per una altezza di mt 1,20, mentre negli altri lati è privo di recinzione. L'immobile gode di una servitù di passaggio per accedere alla via Cavain come sopra descritto.

Caratteristiche costruttive, materiali e stato di conservazione.
Il fabbricato ad uso magazzino è stato costruito nel 2001/2002; la sua pianta è di forma rettangolare con una superficie di copertura pari a mq. 223 e altezza interna h = mt 5,30; è costituito da strutture portanti in c. a. (pilastri) e muratura in laterizio; la copertura è a due falde con capriate e arcarecci in acciaio, il manto è in lastre di onduline con sovrastante coppi. Le cornici non sono ultimate con travatura in legno e soprastante tavolato pure in legno, come previsto dal progetto.
La muratura di tamponamento in laterizio, intonacata all'interno e all'esterno a grezzo e fino, è di spessore di cm 27,5. La pavimentazione interna è in c.l.s. lisciato di tipo industriale.
Il portone di accesso è in acciaio, le finestrature sono in alluminio e vetro.
Gli impianti tecnologici (energia elettrica, illuminazione e idrici) sono esistenti.
Il marciapiede attorno al fabbricato è in c.l.s.
I materiali che compongono l'edificio, le strutture portanti costruttive, lo stato di manutenzione dello stesso, sono buone.
La pavimentazione dell'area scoperta esterna è ghiaiata.

Previsioni urbanistiche
Lo strumento urbanistico comunale Piano degli Interventi (PI), individua la zona in cui sorge il complesso in "ZTO E3"

1.7.1 Classificazione energetica

Eseguiti i dovuti accertamenti, non risulta alcun attestato di certificazione energetica.
Dalla descrizione dell'immobile di cui sopra, si rilevano le informazioni relative alla situazione energetica dello stesso, che sono riscontrabili all'esame sommario delle caratteristiche del fabbricato e vengono sintetizzate come segue: in merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005 (d.lgs. 192/2005) e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.8 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico comunale individua la zona in cui sorge il complesso immobiliare " Zona – ZTO E3".
Il fabbricato è stato costruito dopo il 1° settembre 1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda è reperibile la documentazione relativa all'immobile in oggetto, e precisamente:

1. Concessione n° 28/2000 del 20/04/2001;
2. DIA prot. n° 12388 del 10/12/2001.
3. Agibilità n° 28/2000 del 16/07/2002;

1.9 Conformità edilizia

L'immobile è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali e a quanto licenziato dal Comune di Salgareda.

.

1.10 Disponibilità dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia non risulta utilizzato.

1.11 Divisibilità

Vista la logistica edilizia ed urbanistica, non si ritiene il bene divisibile.

1.12 Stima del più probabile valore di mercato

Vista la vetustà del fabbricato, lo stato di conservazione strutturale ed edilizio dell'intero edificio, comparando gli stessi con la tecnologia ed esigenze attuali per uso a magazzino, tutto ciò premesso la stima viene fatta attribuendo un valore unicamente alla sua S.c.c. (Superficie commerciale convenzionale).
Nel caso in ispecie si tiene presente nella determinazione del prezzo € 250,00 /mq di S.c.c.
Pertanto il criterio di valutazione adottato è stato quello di assumere il valore medio di mercato per beni simili nella località di stima in oggetto ed apportare le opportune decurtazioni funzionali alle nozioni professionali, già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare. Si tiene presente altresì, nella determinazione del successivo prezzo, della contingenza attuale del mercato e dei presumibili scenari futuri.
Tenuto conto dei prezzi medi di mercato, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

S.c.c. mq 223 x € 250,00 .....= € 55.750,00
A detrarre vetustà:
2017 – 2001 = 16 x 1% x 55.750,00 .....= € 8.920,00
restano .....€ 46.830,00

Valore di stima .....€ 46.830,00

Si tiene presente nella determinazione del successivo prezzo che il bene viene venduto attraverso la pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.
Deprezzamento per vendita forzata
€ 46.830,00 x 20% = € 9.366,00

Residuo totale € 37.464,00

Arrotondato in € 37.000,00

1.13 Riepilogo

Diritti reali
Esecutato [redacted] proprietario per intero € 37.000,00

1.14 Allegati

a) Atto di provenienza

b) Documentazione fotografica

c) Documentazione urbanistica Comune di Salgareda

d) Visura catastale e Planimetrie catastali (C.E.U.)

e) Ispezione ipotecaria [redacted] in Salgareda (TV) dal 01.10.1988 al 24.08.2017

Zero Branco lì 21/08/2017

Tanto riferisce e stima sottoscrivendo

L'esperto estimatore

geom. Aldo Pasin

Geom. Aldo Pasin
Albo Geometri Prov. Treviso
n° 1003
Zero Branco

LOTTO 2

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento: [redacted]

Fall. N° 33/2017 Reg. 33/2017-11-02

Giudice delegato per la procedura:
Dott.ssa Elena Rossi

Curatore fallimentare:
Dott. Massimo Calaon

Esperto estimatore:
Geom. Aldo Pasin

Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili siti nel Comune di Gorgo al Monticano

A seguito dell'incarico ricevuto in data 24/03/2017 dal G.E. Dott./ssa Elena Rossi, su richiesta del Curatore 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 ed Esperti Estimatori, letti gli atti, assunta ogni opportuna informazione, eseguiti i vari sopralluoghi necessari, espone quanto segue:
Sono state effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – Catasto edilizio Urbano e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (all. 5/a), le planimetrie catastali dei fabbricati (all. 5/b) e le visure catastali dei beni. (all. 5/c)
Si è riscontrata la non corrispondenza tra i beni oggetto del fallimento e i beni in ditta alla [redacted] E' stata fatta ricerca degli atti di provenienza relativi agli immobili non più in ditta alla fallita, analisi degli stessi ed informato il Curatore fallimentare sulle anomalie riscontrate.
Successivamente sono state effettuate visure delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso.
Si sono svolti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano con verifica di elaborati tecnici e di altri documenti amministrativi utili alla relazione peritale. Si ha inoltre effettuato ricerca e richiesta copia degli atti di provenienza originari.
Riscontrando lievi difformità urbanistiche con quanto autorizzato ed edificato, si è provveduto ai rilievi sulla costruzione.
Tutto ciò evidenziato presenta quanto segue:

0.0 Formazione dei lotti

L'immobile oggetto di questa perizia, fa riferimento al complesso condominiale in corso di realizzazione sito nel Comune di Gorgo al Monticano (TV) in via Postumia Centro (catastalmente via Postumia di Sala) e viene identificato come lotto n° 2.

L'immobile condominiale, per lo stato di grado in fase di costruzione in cui si trova, non può essere diviso in altri lotti.
Gli altri immobili in ditta alla [redacted], siti nel Comune di Salgareda (TV), sono già stati periziati come richiesto dal Curatore fallimentare ed identificati in lotto n° 1.

Lotto N° 2

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile viene a trovarsi in via Postumia Centro comune di Gorgo al Monticano (TV). L'accesso al bene avviene dalla succitata via pubblica S.R. n° 53.

1.2 Identificazione catastale

Per una migliore presa d'atto, gli immobili vengono catastalmente identificati come segue:

C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano Sez. B Fg 7
mn 1175 sub 1 piani S1-T1 in corso di costruzione B.C.N.C. vano scala comune ai sub. 5 – 6
mn 1175 sub 2 piani S1in corso di costruzione B.C.N.C. corsia di manovra e rampa di accesso ai sub 5 – 6
mn 1175 sub 3 piani T in corso di costruzione B.C.N.C. marciapiede esterno e giardino di mq 201 ai sub 5 – 6
mn 1175 sub 4 piani T in corso di costruzione B.C.N.C. area scoperta di mq 96 ai sub 5 - 6
mn 1175 sub 5 piani S1-T in corso di costruzione
mn 1175 sub 6 piani S1-T1in corso di costruzione

1.3 Confini del lotto

Gli immobili su identificati confinano a nord con S.R. n° 53, a sud mn 256 ferrovia, ad est mn 414, ad ovest mn 412.

1.4 Servitù attive e passive

Si evidenzia che con Atto d'obbligo unilaterale autenticato dal Notaio Dott/ssa Tiziana Dalla Porta in Santo Stino di Livenza in data 10/08/2011 registrato a Portogruaro il 11/08/2011 ai n° 1340 o (1940) serie 1T vengono identificate le servitù attive e passive convenute con RFI S.p.a. o altra società del Gruppo Ferrovie dello Stato s.p.a.. (all. 2/a) Autorizzazioni a costruire R.F.I. del 20/09/2011 e 07/10/2011 (all. 2/b).

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

La proprietà è per 1/1 della ditta intestataria.
La proprietà è pervenuta con:
- Atto del Notaio dott/ssa Tiziana Dalla Porta di Santo Stino di Livenza, rep. n° 3152 del 13/07/2011, registrato a Portogruaro il 26/07/2011 n° 1759 serie 1T trascritto a Treviso il 29/07/2011 n° 27345/17561 (all. 1/a)

- Atto del Notaio dott. Giacomo Innocenti di Treviso, rep. n° 414463 del 27/12/2013, registrato a Treviso il 03/01/2014 al n° 152 serie 1T trascritto a Treviso il 07/01/2014 n° 382/314. (all. 1/b).
- Atto del Notaio dott. Stefano Manzan con sede in Motta di Livenza, rep. N° 15596 del 30/11/2016 registrato a Treviso il 05/12/2016 al n° 19691 serie 1T trascritto a Treviso il 05/12/2016 n° 40226/27400 (all. 1/c).
- Atto del Notaio dott. Stefano Manzan con sede in Motta di Livenza rep. N°16891 del 31/10/2017, registrato a Treviso il 06/11/2017 al n° 17432 serie 1T (all. 1/d) .

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Iscrizioni

Data	Reg gen	Reg part	Titolo	Creditore	Tot. Ipoteca	Capitale	Diritto reale	Quota	Debitore
27.12.2013	383	39	Ipoteca volontaria	Veneto Banca S.C.P.A.	900.000 €	500.000 €	Proprietà	1/1	[redacted]

Trascrizioni

Data	Reg gen	Reg part	Titolo	Creditore	Diritto reale	Quota	Debitore
27.03.2017	10.073	7.075	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa di creditori del fallimento	Proprietà	1/1	[redacted]

Si rileva inoltre la presenza di ulteriori due trascrizioni, la prima di compravendita di unità immobiliare, la seconda di annullamento della prima:

- Trascrizione del 05.12.2016 Reg. Gen. 40.226 Reg. Part. 27.400 Compravendita

- Trascrizione del 06.11.2017 Reg. Gen. 38.142 Reg. Part. 26.233 Cessione di diritti reali a titolo oneroso

1.7 Descrizione generale del lotto e particolare di ciascun bene che lo compone

Trattasi di edificio condominiale ad uso residenziale, ubicato in zona residenziale del capoluogo di Gorgo al Monticano. Il lotto di forma rettangolare, è prospiciente a nord alla Strada Regionale n° 53 e a sud confina con la linea ferroviaria. Ad est ed ovest, su proprietà di terzi, sono eretti edifici residenziali con giardino ed orto. Sugli orti insistono fabbricati ad uno e due piani, di precaria costruzione ad uso magazzini. L'edificio si compone di due piani fuori terra con cinque unità residenziali delle quali, tre al piano terra e due al piano primo, e di un piano interrato ad uso garage e magazzini.

Caratteristiche costruttive, materiali e stato di conservazione.
Il fabbricato è in corso di costruzione. Il piano interrato è in calcestruzzo di cemento armato, le murature dei piani superiori sono in laterizio, i solai piani sono di tipo Predal, la copertura inclinata a vista in legno non trattato. Sono interamente realizzati il manto di copertura, gli intonaci interni, le casse-matte alle porte e finestre con relative soglie e davanzali in marmo, la rete fognaria esterna e parzialmente le reti tecnologiche all'interno, gli impianti elettrici sono privi dei cavi di alimentazione e gli impianti termici a pavimento sono coperti da materiale di coibentazione. Mancano per contro le caldaie, le pavimentazioni e i rivestimenti interni dei bagni e cucine, i rivestimenti

esterni di coibentazione termica e le tinteggiature esterne ed interne, nonché i serramenti interni ed esterni, la sistemazione delle aree esterne pertinenziali, recinzioni e cancelli. Il tutto viene a trovarsi cantieristicamente in stato di abbandono. Le cornici esterne del tetto in legno, non trattate con idonei prodotti, visto il tempo trascorso, presentano condizioni di degrado.
Indicazioni sui singoli alloggi:
n° 1 -Alloggio al piano terra con scoperto privato. Sup. ut. pav. conv. mq 91,65 così costituito: soggiorno, cucina, disbrigo, n° 2 servizi, n° 3 camere, garage, cantina.
n° 2 -Alloggio al piano terra con scoperto privato. Sup. ut. pav. conv. mq 63,30 così costituito: cucina – soggiorno, disbrigo, servizio, n° 2 camere, garage, cantina.
n° 3 -Alloggio al piano terra con scoperto privato. Sup, ut. pav. conv. mq 96,76 così costituito: cucina – soggiorno, disbrigo, n° 2 servizi, n°3 camere, garage.
n° 4 -Alloggio al piano primo con ampie terrazze. Sup. ut. pav. conv. mq 118,41 così costituito: ingresso, cucina, soggiorno, disbrigo, n° 2 servizi, n° 3 camere, garage.
N° 5 -Alloggio al piano primo con ampie terrazze. Sup. ut. pav. conv. mq 118,83 così costituito: ingresso, cucina, soggiorno, disbrigo, n° 2 servizi, n° 3 camere, garage, cantina.

1.7.1 Classificazione energetica

Eseguiti i dovuti accertamenti, non risulta alcun attestato di certificazione energetica.
Dalla descrizione dell'immobile di cui sopra, essendo il fabbricato in corso di costruzione, non si rilevano informazioni relative alla situazione energetica dello stesso.

1.8 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico comunale individua la zona in cui sorge il complesso immobiliare in Z.T.O. C/2.
La domanda per ottenere il Permesso di Costruire del fabbricato è stata inoltrata al Comune di Gorgo al Monticano dalla ditta [redacted] Successivamente con atto notarile di permuta (allegato) e con nota di voltura comunale prot. N° 6371 del 02/08/2011 (all. 4/a), la pratica edilizia passa alla [redacted] titolare del Permesso di Costruire n° 40/2010 del 12/10/2011 (all. 4/b).
Denuncia opere in c.a. del 31/10/2011.
Comunicazione di inizio dei lavori per il 02/11/2011 (all. 4/c).
Viene rilasciato Nulla Osta di Veneto Strade s.p.a. datato 21/09/2012 per allacciamento reti tecnologiche.
Viene a scadere il termine per l'esecuzione delle opere, previsto dalla normativa, il 02/11/2014.
In data 22/04/2015 prot. N° 2015 viene presentata domanda di Permesso di Costruire per il completamento delle opere. Viene disposto il rilascio del P.di C. n° 07/2015 del 15/05/2015 il quale non è mai stato ritirato (all. 4/d) e non è mai stata fatta comunicazione di inizio dei lavori.
Per poter proseguire l'esecuzione delle opere e la loro ultimazione, il personale U.T.C. chiede sia richiesta una ulteriore autorizzazione comunale, con relativa istruttoria della pratica edilizia e versamento dei rispettivi contributi comunali.
In data 11/04/2016 è stato depositato certificato di collaudo strutturale del fabbricato.
Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gorgo al Monticano è reperibile tutta la documentazione relativa all'immobile in oggetto. Si allega la più significativa e precisamente:
1. Voltura comunale prot. n° 6371 del 02/08/2011 (all. 4/a)
2. Permesso di Costruzione n° 40/2010 del 12/10/2011 (all. 4/b)

3. Denuncia inizio lavori in data 02/11/2011 (all. 4/c)
4. Permesso di Costruzione n° 07/2015 del 15/05/2015 non ritirato (all. 4/d)

1.9 Conformità edilizia

Vista la documentazione presso l'ufficio tecnico comunale, l'immobile allo stato attuale, è sostanzialmente conforme ai progetti approvati, P. di C. n° 40/2010 di cui sopra, salvo lievi variazioni che possono essere inserite nella richiesta di nuova autorizzazione comunale.
L'elaborato planimetrico catastale di fabbricato in corso di costruzione, con dimostrazione grafica dei subalterni, risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gorgo al Monticano (all. 5/b).

1.10 Disponibilità dell'immobile

Il cantiere e l'immobile oggetto di perizia risultano abbandonati e non occupati da alcuno.

1.11 Divisibilità

Vista la logistica edilizia ed urbanistica, lo stato di esecuzione ed avanzamento dei lavori, attualmente non si ritiene il bene divisibile.

1.12 Stima del più probabile valore di mercato

Vista lo stato di avanzamento dei lavori del fabbricato in corso di costruzione, lo stato di conservazione strutturale ed edilizio dell'intero edificio, comparando gli stessi con la tecnologia ed esigenze attuali per uso residenziale, tutto ciò premesso, la stima viene fatta attribuendo un valore alla potenzialità edificatoria del lotto (mc 1700), e alla volumetria dell'intero edificio (mc 2800), tenendo presente i materiali impiegati e il grado di avanzamento dei lavori, come indirizzato dal Tribunale di Treviso.
Pertanto il criterio di valutazione adottato è stato quello di assumere il valore medio di mercato per beni simili nella località di stima in oggetto, alla particolare ubicazione urbanistica (S.R. a nord e F.S. a sud) ed apportare le opportune decurtazioni funzionali alle nozioni professionali, già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare.

Sommano valore di stima € 525.000,00

a detrarre:
tenendo presente altresì il successivo onere dovuto allo stato di avanzamento dei lavori del fabbricato in corso di costruzione, della vetustà delle opere eseguite, degli ulteriori costi per l'installazione di nuovo cantiere, degli oneri tecnico-amministrativi per il rinnovo delle autorizzazioni a costruire, degli ulteriori contributi comunali, del necessario ripristino di opere già eseguite, dell'entità dell'investimento economico per portare a termine l'intero complesso edilizio, tenendo presente la contingenza attuale del mercato e dei presumibili scenari futuri.

€ 525.000,00 x 50% = € 262.500,00
Restano € 262.500,00

1.13 Stima del valore di vendita forzata

Si tiene presente nella determinazione del successivo prezzo che il bene viene venduto attraverso la pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i possibili onerosi vizi dovuti allo stato di avanzamento delle opere e di ogni altra circostanza concreta.

Deprezzamento per vendita forzata

€ 262.500,00 x 30%	= €	78.750,00
Residuo totale	€	183.750,00
Arrotondato in	**€**	**184.000,00**

1.14 Riepilogo

Diritti reali

[redacted] proprietario per intero € 184.000,00

1.15 Allegati

1) Atti di provenienza (all. 1/a – b – c – d)
2) Atto d'obbligo e perm. a costr. RFI s.p.a. (all. 2/a – b)
3) Documentazione fotografica (all. 3)
4) Documentazione urbanistica Comune di Gorgo al Monticano (all. 4/a – b – c – d)
5) C.T. - C.E. U. estratto mappa, planimetrie sub., visure catastali (all. 5/a – b – c)
6) Visura ipotecaria (all. 6)

Tanto riferisce e stima sottoscrivendo
Zero Branco lì 20/11/2017

geom. Aldo Pasin

Geom. Aldo Pasin Albo Geomeri Prov. Treviso n° 1003 Zero Branco

L'esperto estimatore