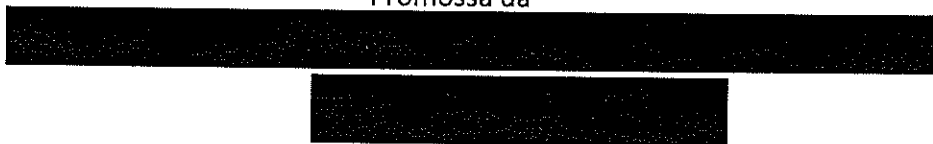


TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da



R.G. ESEC. IMM.RI 878/2012

Giudice: dott. Antonello FABBRO

RAPPORTO DI STIMA

CTU: Geom. Nello CASAGRANDE

A. PREMESSA

Con provvedimento in data 21.03.2016 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRO ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli Esecutati 1 e 2, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Vittorio Veneto e Conegliano, di seguito descritti.

Nell'udienza del 05.05.2016 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili:

- **un appartamento con accessori in via Turati n. 32 a Vittorio Veneto;**
- **una abitazione con un negozio e garage in via N. Sauro n. 13-15 a Conegliano.**

Si provvederà quindi a formare due lotti distinti.

Esperate le indagini preliminari, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

LOTTO 1

Beni siti in Via Turati n. 32 a Vittorio Veneto - TV

1.B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il lotto n. 1 è costituito sostanzialmente da due beni, una abitazione ai piani terra e terzo, e tre garage su corpo staccato (quota di proprietà 2+2/12 anche se utilizzato solo uno), siti in Comune di Vittorio Veneto in via Turati N. 32.

1 – abitazione Mappale 730 SUB 9

Appartamento al piano terzo con accessori al piano terra.

Il bene risulta così costituito: al piano terzo ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno e tre terrazzi, al piano terra una cantina per una superficie lorda commerciale di circa 107 mq (conteggiando gli accessori al 50 % e le terrazze al 25%).

2 – garage Mappale 730 SUB 16-17-18

Nel compendio immobiliare sono compresi anche tre garage su corpo staccato, costruiti successivamente al fabbricato la cui proprietà in capo agli esecutati 1 e 2 è 2/6 (due/sesti) indivisa, anche se all'atto del sopralluogo l'esecutato 1 ha precisato che per accordi fra i tre ditte proprietarie, ognuna utilizza un solo garage.

Sub 16 garage con vano unico della superficie commerciale lorda di circa 18 mq

Sub 17 garage con vano unico della superficie commerciale lorda di circa 18 mq

Sub 18 garage con vano unico della superficie commerciale lorda di circa 20 mq

Nel compendio immobiliare sono altresì compresi la quota proporzionale delle seguenti pertinenze comuni: area scoperta, ingresso, corridoio, vano scale, lavanderia, centrale termica.

I beni risultano identificati al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Vittorio Veneto

Sez. C Foglio 10 Mapp. 730 sub 9 cat. A/3 cl. 4 vani 6 R.C. € 557,77

Quota di Proprietà in capo agli esecutati 1/2 ciascuno, ovvero l'intero.

Sez. C Foglio 10 Mapp. 730 sub 16 cat. C/6 cl. 5 14 mq R.C. € 30,37

Sez. C Foglio 10 Mapp. 730 sub 17 cat. C/6 cl. 5 14 mq R.C. € 30,37

Sez. C Foglio 10 Mapp. 730 sub 18 cat. C/6 cl. 5 14 mq R.C. € 30,37

Foglio 3 Mapp. 42 sub 6 cat. C/2 cl. 2 167 mq R.C. € 284,62

Quota di Proprietà in capo agli esecutati 2/12 ciascuno.

Le planimetrie catastali corrispondono al reale stato dei luoghi.

Confini dell'alloggio in senso orario su tre lati con muri perimetrali, sul quarto lato con sub 8 e vano scale, il magazzino al piano terra con corridoio comune, lavanderia comune, muro perimetrale e vano scale, i garage al piano terra, in senso orario da nord con sub 14, con mappali 911, 983, sub 11.

1.C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà degli esecutati in forza dell'atto di contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica del notaio Giuseppe Dall'Antonia in Vittorio Veneto, Rep. 64128 del 05.03.1996, registrato a Vittorio Veneto il 18.03.1996 al n. 367 serie 1V, trascritto a Treviso il 26.03.1996 ai nn. 7542/6027.

1.D. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo i beni risultavano occupati dagli esecutati.

1.E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili direttamente da via Turati, per quanto invece concerne servitù non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

1.F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 12.09.2008 ai nn.

35460/7818, a favore di [REDACTED]
formalità che nella sezione "B" della relativa nota riporta la sola particella mapp. N. 730 sub 9, pur dichiarandosi nella sezione "D" l'ipoteca consentita anche su adiacenze, pertinenze, accessori, ecc. dell'immobile principale.

- **Ipoteca Giudiziale** Iscritta in data 16.03.2012 ai nn. 8477/1138 a favore di [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto in data 31.10.2012 ai nn. 32735/23823 a favore di [REDACTED]

1.G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero compendio immobiliare ricade in:

Zona B2 (Art. 52 NTA) ZONE EDIFICATE SATURE.

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente, nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale.

1.H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

I beni oggetto di perizia consistono in un appartamento al piano terzo con accessori al piano terra, ubicato in zona residenziale semicentrale nel Comune di Vittorio Veneto in via Turati n. 32. Oltre ad un buon collegamento stradale e ciclopedonale è ben servita dai trasporti pubblici nonché il casello autostradale A27 a circa tre chilometri, per il resto la zona offre tutto: servizi uffici pubblici, scuole di tutti i livelli, negozi al dettaglio, ipermercati, centri commerciali; impianti sportivi, farmacie, ospedale e strutture sanitarie, tutti a breve distanza.

1.I. DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto n. 1 è costituito sostanzialmente da due beni, una abitazione ai piani terra e terzo, e tre garage su corpo staccato (quota di proprietà 2+2/12 anche se utilizzato solo uno), siti in Comune di Vittorio Veneto in via Turati N. 32.

1 – abitazione Mappale 730 SUB 9

Appartamento al piano terzo con accessori al piano terra.

Il bene risulta così costituito: al piano terzo ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno e tre terrazzi, al piano terra una cantina per una superficie lorda commerciale di circa 107 mq (conteggiando gli accessori al 50 % e le terrazze al 25%).

2 – garage Mappale 730 SUB 16-17-18

Nel compendio immobiliare sono compresi anche tre garage su corpo staccato, costruiti successivamente al fabbricato la cui proprietà in capo agli esecutati 1 e 2 è 2/6 (due/sesti) indivisa, anche se all'atto del sopralluogo l'esecutato 1 ha precisato che per accordi fra i tre ditte proprietarie, ognuna utilizza un solo garage.

Sub 16 garage con vano unico della superficie commerciale lorda di circa 18 mq

Sub 17 garage con vano unico della superficie commerciale lorda di circa 18 mq

Sub 18 garage con vano unico della superficie commerciale lorda di circa 20 mq

Nel compendio immobiliare sono altresì compresi la quota proporzionale delle seguenti pertinenze comuni: area scoperta, ingresso, corridoio, vano scale, lavanderia, centrale termica.

La struttura del condominio, è di tipo tradizionale, travi e pilastri in cemento armato, muri perimetrali in muratura solai in laterocemento, copertura a quattro falde, divisorie interne in laterizio. Per i garage di recente realizzazione la struttura portante è in cemento armato tamponamenti in muratura, copertura piana.

Le finiture sono di un livello scadente ed un pò datate, con serramenti in legno completi di avvolgibili, porte interne in legno, pavimenti in marmette di graniglia

di marmo, nel bagno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate con idropittura.

Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto idrico sanitario, manca purtroppo l'ascensore.

Complessivamente l'immobile presenta un grado di manutenzione- conservazione sufficiente.

1.L. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato edificato prima del 01.09.1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione costruzione garage prot. 9524/1808 del 30.07.1974;
- Autorizzazione Variante Garage prot. 22300/ XII del 21.01.1975;
- Autorizzazione n. 15332 del 03.05.2000 prot. 2000/15332 pratica 7881 per la realizzazione di tre garage che non erano stati costruiti con i progetti precedenti;
- D.I.A. protocollo 41373 del 05.10.2000 variante all'autorizzazione 15332 del 03.05.2000;
- Presa d'atto Richiesta Agibilità (garage) prot. n. 39212 del 02.10.2003.

Gli immobili risultano conformi a quanto autorizzato.

1.M. SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio Geom. Stefano DALLA BONA di Conegliano (dimissionario da più anni) non sono previste spese straordinarie nell'anno corrente, risultano invece da saldare le spese condominiali dell'ultimo biennio per un importo di circa € 500,00.

1.N. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio

Veneto non risultano documenti o certificazioni, si rimanda pertanto alla APE, che verrà fatta prima del trasferimento dell'immobile.

1.0. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO 1

Abitazione

Superficie convenzionale mq 107 x €. 900,00= €. 96.300,00=

Garage

Superficie convenzionale mq 18+18+20= 56 mq

Quota di proprietà 2/6 di 56mq= 18.66 mq x € 500,00= € 9.330,00=

TOTALE € 105.630,00=

A dedurre spese condominiali non pagate € -500,00=

TOTALE € 105.130,00=

(Euro Centocinquemilacentotrenta/00)

1.P. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA:

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 25%, e quantificato dallo scrivente come segue :

Lotto Uno

€ 105.630,00 – 25%= 105.630,00 – 26.407,50= € € 79.222,50

A dedurre spese condominiali € -500,00

Totale € 78.722,50

Convenzionalmente arrotondato a

€ 78.000,00

(Euro settantottomila/00)

LOTTO 2

Beni siti in Via Nazario Sauro n. 13-15 a Conegliano - TV

2.B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il lotto n. 2 è costituito sostanzialmente da tre beni, una abitazione ai piani terra e primo, un piccolo negozio al piano terra collegato con l'abitazione ed un garage su corpo staccato siti in Comune di Conegliano in via N. Sauro n. 13-15.

1. SUB 1 Abitazione al piano terra e primo, collegata con il negozio (bene 3), con ingresso indipendente e così composta:

- Piano terra ingresso, corridoio, cucina e ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di circa 43 mq, con una altezza di 2.80;
- Piano primo corridoio, bagno, due camere, un piccolo soggiorno ed un ripostiglio, oltre ad una terrazza che si affaccia sulla via, per una superficie lorda commerciale di circa 84 mq con altezza di 2.80 m;

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano Sezione E Foglio 6

MN 773 sub 1 Via N. Sauro p. T-1 cat. A/3 cl. 2 vani 6 R.C. € 358,21

2. SUB 2 Garage al piano terra su corpo staccato costituito da un unico vano della superficie lorda commerciale di circa 19 mq.

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano Sezione E Foglio 6

MN 773 sub 2 Via N. Sauro p. T cat. C/6 cl. 4 15 mq R.C. € 54,85

3. SUB 3 Negozio al piano terra, collegato all'abitazione (bene 1) e con ingresso indipendente, composto da due vani negozio e ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di circa 42 mq, con una altezza di 3.10;

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano Sezione E Foglio 6

MN 773 sub 3 Via N. Sauro p. T cat. C/1 cl. 4 34 mq R.C. € 546,10

L'intero compendio immobiliare confina da nord in senso orario con mappali 778, 774, 717, 99, 100, 101, via Nazario Sauro, salvo altri o variati.

Si precisa che le planimetrie catastali corrispondono al reale stato dei luoghi, mentre l'estratto mappa risulta sbagliato, in quanto nella conversione delle mappe di visura alla mappa digitale non è stato riportato il mappale 773, come risulta dalle mappe allegate alla presente ed evidenziate in rosso.

2.C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente l'immobile risulta in nuda proprietà per la quota di 3/4 all'esecutato 1 in forza di denuncia di successione di di [REDACTED] del 05.08.2013, registrata a Conegliano il 28.03.2014 al n. 490 vol. 9990, l'usufrutto e la restante proprietà risulta in capo alla proprietaria n. 1, precedentemente, per la quota di 1/2 della nuda proprietà era pervenuta a seguito di atto di Donazione del notaio Paolo Valvo in data 28.11.1980 Repertorio 6325, registrato a Treviso il 18.12.1980 al n. 10901 mod. 71 M, trascritto a Treviso il 23.12.1980 ai nn. 29070/24249.

Va però precisato che l'atto di pignoramento si riferisce solo alla quota di 1/2 della nuda proprietà, in quanto all'epoca del pignoramento, l'esecutato n.1 era proprietario di tale quota, solo successivamente è diventato proprietario di un ulteriore 1/4 a seguito della morte del Signor [REDACTED] pertanto nella presente valutazione si terrà conto della sola quota di 1/2 della nuda proprietà.

2.D. STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati dalla Usufruttuaria e proprietaria n. 1.

2.E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada pubblica, per quanto invece concerne

servitù, vincoli apparenti e non, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

2.F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Giudiziale** Iscritta in data 16.03.2012 ai nn. 8477/1138 a favore di [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto in data 31.10.2012 ai nn. 32735/23823 a favore di [REDACTED]

2.G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero lotto ricade in: Z.T.O. "C1.1 ST" ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO, regolamentate dall'art. 33 delle NTO.

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (Hf): M 9,50

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato.

Nel P.I. adottato e non ancora approvato l'intero compendio immobiliare ricade in ZTO T2 – AT 03 Tessuto consolidato, regolamentato dall'art. 29 delle NTO.

2.H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in una zona residenziale semicentrale in Comune di Conegliano in via N. Sauro n. 13 e 15, a poca strada dal centro della città.

Oltre ad un buon collegamento stradale e ciclopedonale è ben servita dai trasporti pubblici nonché il casello autostradale A27 a circa due chilometri, per il resto la zona offre tutto: servizi uffici pubblici, scuole di tutti i livelli, negozi al dettaglio, ipermercati, centri commerciali; impianti sportivi, farmacie, ospedale e strutture sanitarie, tutti a breve distanza.

2.1. DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto n. 2 è costituito sostanzialmente da tre beni, una abitazione ai piani terra e primo, un piccolo negozio al piano terra collegato con l'abitazione ed un garage su corpo staccato siti in Comune di Conegliano in via N. Sauro n. 13-15.

1. SUB 1 Abitazione al piano terra e primo, collegata con il negozio (bene 3), con ingresso indipendente e così composta:

- Piano terra ingresso, corridoio, cucina e ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di circa 43 mq, con una altezza di 2.80;
- Piano primo corridoio, bagno, due camere, un piccolo soggiorno ed un ripostiglio, oltre ad una terrazza che si affaccia sulla via, per una superficie lorda commerciale di circa 84 mq con altezza di 2.80 m;

2. SUB 2 Garage al piano terra su corpo staccato costituito da un unico vano della superficie lorda commerciale di circa 19 mq.

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

3. SUB 3 Negozio al piano terra, collegato all'abitazione (bene 1) e con ingresso indipendente, composto da due vani negozio e ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di circa 42 mq, con una altezza di 3.10;

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a quattro falde con manto di copertura in coppi di lateizio, le finiture sono di livello scadente e molto vetuste, con serramenti in legno con avvolgibili sul fronte strada, con scuri in legno sugli altri lati, porte interne in legno, pavimenti di diverso tipo parte in graniglia di

marmo, parte in marmette di graniglia di marmo, parte in piastrelle in ceramica, nella zona notte in tavole di legno, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico e termico autonomi, sia le finiture che gli impianti sono molto datati, grado di manutenzione e conservazione normale.

2.L. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato il fabbricato è stato costruito prima del 01.09.1967 è stato visionato anche l'archivio storico del comune, ma non sono state trovate pratiche, salvo quella della costruzione del garage la cui autorizzazione risale al 04.04.1957 prot. 3808/IV e dove si evince che il fabbricato principale era all'epoca esistente.

Dai rilevamenti eseguiti, i beni risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato, salvo una la copertura del garage ed i relativi prospetti leggermente diversi, costo di una eventuale regolarizzazione € 2.000,00 (di cui solo 1/2 a carico dell'esecutato 1) compresa sanzione e pratica edilizia.

Nel retro dell'abitazione è stata rilevata una tettoia di piccole dimensioni non autorizzata, che vista la precarietà si prevede la demolizione con un costo di € 200,00 (di cui solo 1/2 a carico dell'esecutato 1).

2.M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Prima del trasferimento dell'immobile si provvederà a redigere l'APE in base alla normativa vigente.

2.N. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visura delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del

quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo i seguenti criteri.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito tramite la conoscenza del mercato immobiliare locale confrontando il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente mediate ed interpolate al fine di definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

Lotto due

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|----------|-------------------|
| Abitazione P. Terra | mq 43 x € 1.000,00= | € | 43.000,00 |
| Abitazione P. Primo | mq 84 x € 1.100,00= | € | 92.400,00 |
| Garage | mq 19 x € 500,00= | € | 9.500,00 |
| <u>Negozi</u> | <u>mq 42 x € 900,00=</u> | <u>€</u> | <u>37.800,00</u> |
| Totale | | € | 182.700,00 |
| A costi regolarizzazione garage (1/2) | | € | -1.000,00 |
| A dedurre demolizione tettoia (1/2) | | € | -100,00 |
| Totale | | € | 181.600,00 |

2.O. DETERMINAZIONE DELLA QUOTA ESECUTATA

Il Valore della quota in capo all'esecutato n. 1 è pari ad 1/2 della nuda proprietà, considerato che l'usufruttuario ha una età di 87 anni, il coefficiente della nuda proprietà è di 85% mentre l'usufrutto è di 15%, vale a dire:

€ 182.700,00:2= € 91.350,00 x 85 %= € 77.647,50 valore nuda proprietà ed € 13.702,50, valore dell'usufrutto.

Ricapitolando il valore delle nuda proprietà per la quota di 1/2 in capo all'esecutato 1, dedotti i costi di sanatoria e demolizione è di :

€ 77.647,50 – 1.000,00 – 100,00=

€ 76.547,50

2.P. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA:

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, la proprietà indivisa, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 25%, e quantificato dallo scrivente come segue :

Lotto due

| | | |
|--|---|----------------|
| € 91.350,00 – 25%= = | € | 68.512,50 |
| Valore usufrutto € 68512,50 x 85%= | € | 58.235,62 |
| A costi sanatoria (1/2) | € | -1.000,00 |
| <u>A dedurre demolizione tettoia (1/2)</u> | € | <u>-100,00</u> |
| Totale | € | 57.135,62 |

Convenzionalmente arrotondato a

€ 57.000,00

(Euro cinquantasettemila/00)

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto il valore dei singoli lotti è:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| LOTTO 1 VALORE | € 78.000,00 |
| LOTTO 2 VALORE | € 57.000,00 |

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il CTU ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Conegliano, 20 aprile 2017

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

ALLEGATI

❖ Lotto 1

- Vista aerea e stradario;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica;
- titolo di proprietà.

❖ Lotto 2

- Vista aerea e stradario;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica;
- titolo di proprietà.

MODULARIO
5.102.000.487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

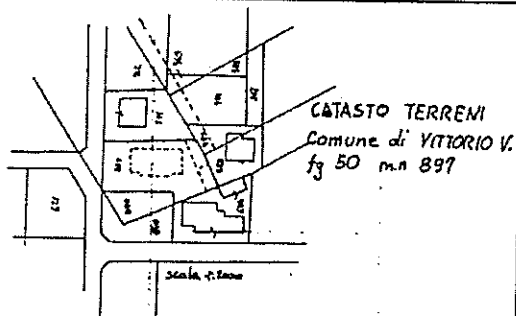
IN DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1978, N. 412

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittorio Veneto, Via Turati n. 32

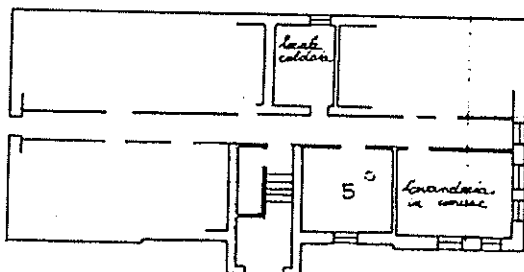
Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

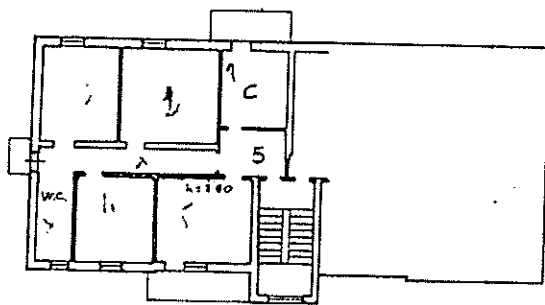
STEFANO



p.t.



p. II



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 906

1250

130

9

Compilata dalla SEZIONE

Patrimonio

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 3-1984

Firma: DIRETTORE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez. Urb.: C. - Foglio: 10 - Particella: 730 - Subalterno: 9 >
MIA EIL IDPO TURATI n. 32 piano I-31

Ultima planimetria in atti

10 metri

Data: 17/06/2016 - n. T280474 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000330287 del 11/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Filippo Turati

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 730

Subalterno: 16

Compilata da:
Dalla Bona Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

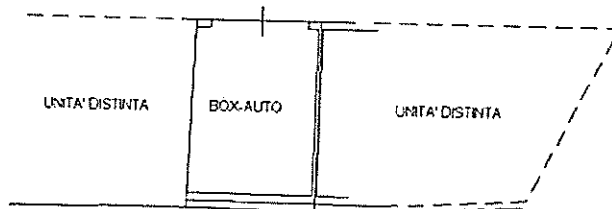
N. 2493

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h. = mt. 2,20



Nord



Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/06/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez. Urb. C - Foglio: 10 - Particella: 730 - Subalterno: 16 - VIA FILIPPO TURATI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2016 - n. T280474 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Data: 17/06/2016 - n. T280475 - Richiedente: [REDACTED]

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

Dichiarazione protocollo n. 000330287 del 11/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Filippo Turati

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 730

Subalterno: 17

Compilata da:

Dalla Bona Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

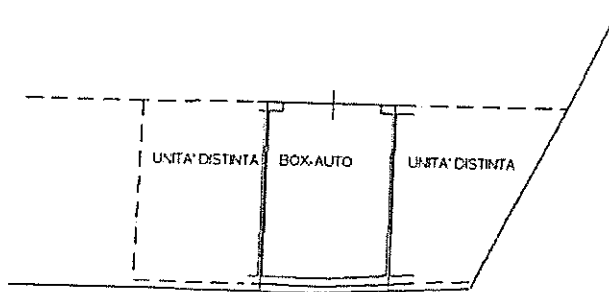
N. 2493

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h. = mt. 2,20



10 metri

Nord



Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/06/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (089) - Sez. Urb. C - Foglio: 10 - Particella: 730 - Subalterno: 17 - VIA FILIPPO TURATI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2016 - n. T280475 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 17/06/2016 - n. T280476 - Richiedente [REDACTED]

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

Dichiarazione protocollo n. 000330287 del 11/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Filippo Turati

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 730

Subalterno: 18

Compilata da:

Dalla Bona Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2493

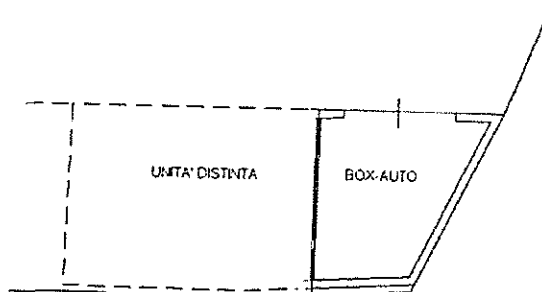
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/06/2016 - Comune di Vittorio Veneto (M0897) - Sez. Urb. C - Foglio 10 - Particella 730 - Subalterno 18 - VIA FILIPPO TURATI piano: T;

PIANO TERRA

h. = mt. 2,20



10 metri

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2016 - n. T280476 - Richiedente [REDACTED]

(tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. - Cat. 3. V. - 314



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

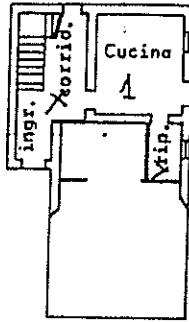
Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

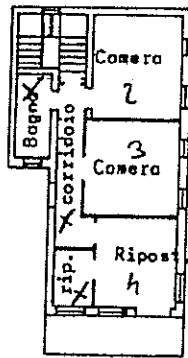
(R. DECRETO-L. 13 APRILE 1975, N. 41)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CONEGLIANO Via N. SAURO, n. 13

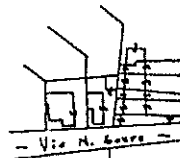
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



Piano Terra
h. 2,80



Piano Primo
h. 2,80



Comune di Conegliano
Sezione E foglio VI
Mappale n. 773
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

E
6
773
1

Compilata dal Geometra
ALBERTO RENZI (a ragione del servizio)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO
DATA 21 novembre 1975
Firma: [Signature]

Comune di CONEGLIANO (CNS7) - Sez Urb. E - Foglio: 6 - Particella: 773 - Subalterno: 1 - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2016 - Catasto di NAZARIO SAURO piano: T-1;

10 metri

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 313



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

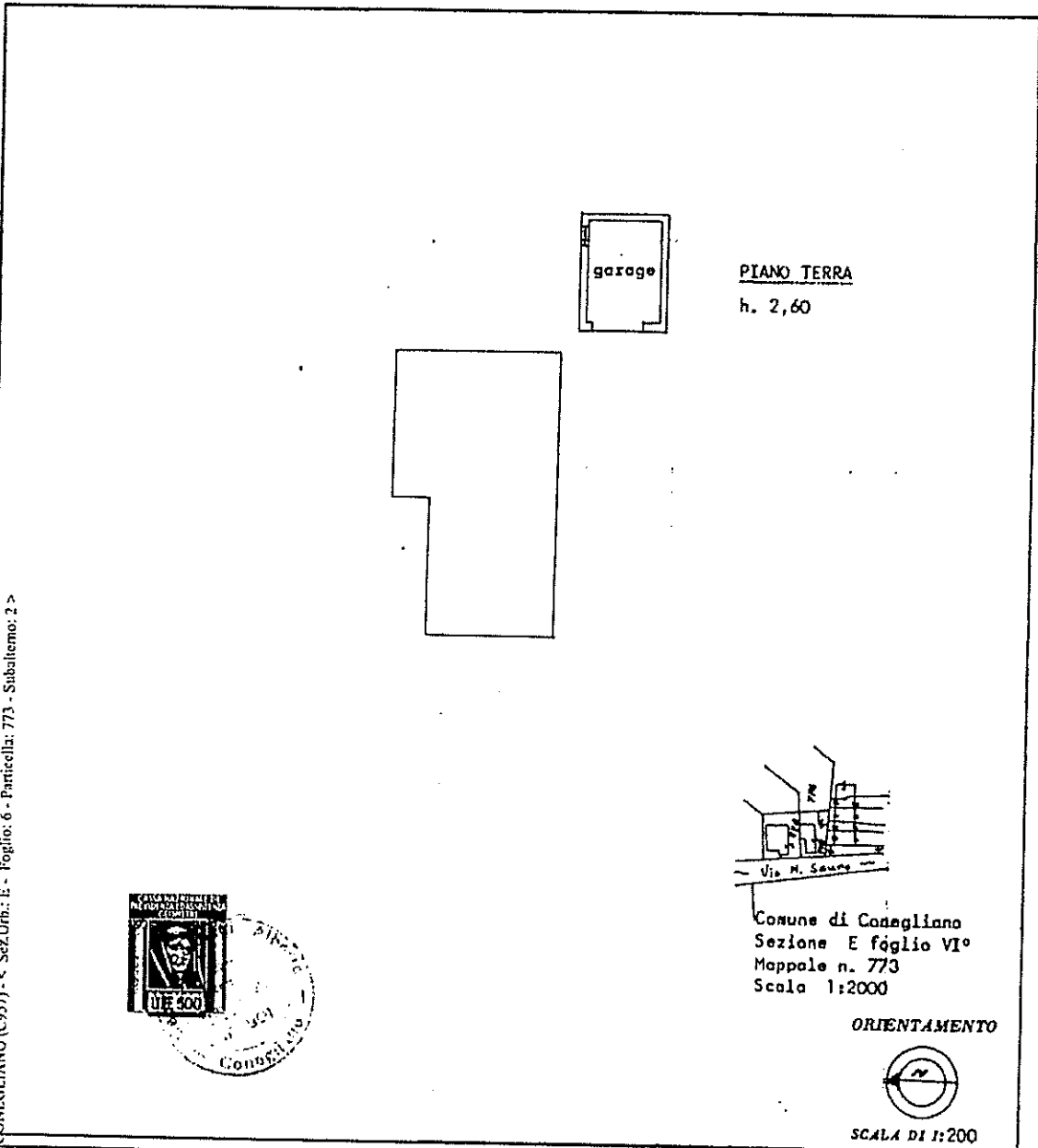
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CONEGLIANO** Via **N. SAURO** n. ro 13

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**



CONEGLIANO (3957) - s. Sez. Urb. E - Foglio: 6 - Particella: 773 - Sublotto: 2 >

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

ROT. N°

E
6
773
2

Compilato dal Geometra
ALBERTO BENUCCI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **TREVISO**

DATA **21 novembre 1975**

Firma: *Geo. Alberto Benucci*

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

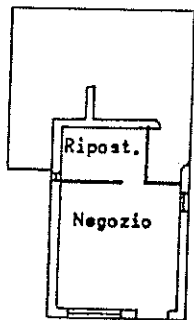
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1929, N. 421)

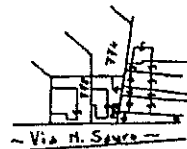
Planim. [redacted] Via N. SAURO 13

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



PIANO TERRA
h. 3,10



Comune di Conegliano
Sezione E foglio VI°
Mappale n. 773
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



CONEGLIANO (C957) - s. Sez. Urb. - s. Foglio: 6 - Particella: 773 - Subalterno: 3 >

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|-----|
| DATA | E |
| PROT. N° | 6 |
| | 773 |
| | 3 |

Compilata dal Geometra
Alberto Benucci
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso
DATA 21 novembre 1975
Firma: [Signature]