

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 516/2013

Promossa da



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Francesca Vortali

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Quinto di Treviso, li 10.05.2017

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

31055 QUINTO DI TREVISO (TV)- VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D, TEL 347/0349244 - FAX 0422/470428

e-mail: evagatto@libero.it - PEC: eva.gatto@ingpec.eu

Indice

Premessa	3
I beni.....	3
Identificazione catastale	9
Confini e servitù	10
Proprietà e provenienza.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Disponibilità	12
Regolarità edilizia	13
Calcolo superfici	13
Stima	14
Elenco allegati	16

Premessa

Con provvedimento del 23.11.2016 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED]

(Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 27.01.2017 la sottoscritta prestava giuramento di rito e ritirava presso la Cancelleria la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco (TV) ed ha proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

I beni

I beni oggetto di pignoramento, interamente ad uso civile abitazione, sono costituiti da una porzione di un fabbricato residenziale di complessive sei alloggi, sita nel Comune di Zero Branco (TV) in via Monte Croce (già al N.C.E.U. via Monte Tomba) n.60. Come si descriverà di seguito, gli stessi afferiscono al fallimento [REDACTED]

La pozione in questione è composta dall'unità abitativa posta al piano terra, da un garage ed un magazzino posti entrambe al piano seminterrato e da uno scoperto di proprietà (Allegato 2 - Localizzazione del bene). L'edificio fa a sua vota parte di un intervento edificatorio che ha visto la costruzione di due fabbricati aventi le medesime caratteristiche costruttive, dimensionali ed architettoniche.

Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

I beni pignorati sono collocati nella parte nord del capoluogo del Comune di Zero Branco, in una zona semicentrale del territorio comunale, in un'ampia area residenziale che dista meno di un chilometro dalla sede del Municipio. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di ampi spazi a verde pubblico.

Le strade di accesso, sono secondarie e poco trafficate ma comode e prossime alla viabilità principale che risulta facilmente raggiungibile. Nel dettaglio, gli immobili pignorati sono posti alla fine di una strada pubblica secondaria senza uscita che serve solamente i fabbricati prospicienti; è ivi presente anche un ampio parcheggio pubblico. L'affaccio dell'immobile è sulla strada secondaria senza uscita e sull'area verde che lambisce lo scoperto di proprietà.

La zona, è prossima ai mezzi pubblici, inoltre, sono presenti nelle vicinanze varie attività commerciali (supermercati, grandi centri commerciali, negozi al dettaglio di vario genere, bar, ristoranti, banche, ufficio postale), la chiesa di Zero Branco un campo da calcio, scuole di vario ordine e grado, la sede municipale e più in generale tutti i servizi presenti nel centro del capoluogo.

Le aree vicine all'immobile risultano ben tenute e curate, sia per quanto riguarda gli spazi e le vie pubbliche, sia per quanto riguarda gli immobili e le parti private.

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico lotto non divisibile e risultano pignorati per l'intero.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Zero Branco è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio). Risulta inoltre vigente la Variante 02 al PI (Piano degli interventi) esecutiva dal 07.02.2016. In data 05.05.2017 è adottata la Variante 03 al Piano degli interventi.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area secondo i seguenti parametri:

Estratto PAT:

- Tav. 1: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

* vincolo sismico Zona 3 (intero territorio comunale): O.P.C.M. n. 3274/2003 (art. 19 N.T.A.);

- Tav. 2: Carta delle invarianti: nessuna segnalazione;
- Tav. 3 : Carta delle fragilità: area idonea (art. 37 N.T.A.);
- Tav. 4: Carta della trasformabilità: A.T.O. R11 – Area con prevalenza del sistema insediativo residenziale (art. 12 N.T.A.);
 - * Aree di urbanizzazione consolidata residenza e servizi per la residenza (art. 46 N.T.A.);

Estratto Variante 02 al PI esecutiva dal 07.02.2016

- Tav. 2.2 – Zonizzazione: ZTO B: zone residenziali consolidate e di ristrutturazione (art. 46);
- Tav. 3.7 – Modalità d'intervento:
 - ° tipo di zona B;
 - ° numero di riferimento tabella dimensionamento ripartita per ATO: 13;
 - ° indice di densità edilizia/indice di copertura: 0.40;
 - ° modalità d'intervento; ID (intervento diretto).
- Tav. 4 – Centri e nuclei storici: l'immobile oggetto di pignoramento è esterno a tale perimetrazione;
- Tav. 5 – Verifica consumo S.A.T. (superficie agricola trasformabile): l'immobile oggetto di pignoramento è esterno alla perimetrazione di tale verifica.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con la fonte ufficiale agli atti del Comune di Zero Branco.

All'immobile è applicabile la Legge Regionale legge n. 14 del 2009 e successivi rinnovi.

In data 21.04.2017, presenti oltre alla sottoscritta, il Custode nominato e l'esecutato che attualmente occupa l'unità immobiliare, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

L'immobile si affaccia sulla strada pubblica via Monte Croce. L'abitazione e lo scoperto di proprietà sono raggiungibili attraverso un accesso pedonale indipendente posto sul lato sud dello stesso e collocato lungo la via pubblica. Il garage è raggiungibile attraverso una rampa posta nella parte est dell'edificio residenziale protetta da un cancello ad apertura manuale. Tutte le unità abitative dell'edificio residenziale hanno accessi pedonali separati ed indipendenti, mentre risulta comune

l'accesso tramite rampa ai garages del piano seminterrato. Per i beni pignorati non vi è collegamento diretto tra scoperto di proprietà e garage.

L'intero edificio residenziale è composto da due corpi di fabbrica di complessivi due piani fuori terra accostati ad un terzo ad un piano fuori terra. Il piano seminterrato è comune a tutto l'edificio. Le coperture sono a due falde (Allegato 3 – Documentazione fotografica).

L'intero fabbricato risulta realizzato secondo le seguenti modalità (Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi, Allegato 5 – Collaudo statico):

- fondazioni parte a platea e murature in elevazione in cemento armato e parte a "T" rovescio;
- primo solaio del tipo "Predalle", altri solai del tipo "Bausta";
- strutture in elevazione costituite da pilastri in cemento armato e da muratura portante in blocchi in laterizio dello spessore di 25 cm;
- copertura a due falde a geometria complessa, manto di copertura in tegole in laterizio (Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi).

Sulle facciate esterne sono presenti le scale esterne per l'accesso alle unità immobiliari dei piani primi.

Le facciate esterne sono interamente intonacate.

L'immobile oggetto di pignoramento ha esposizione sud – ovest – nord, in comune con l'unità finitima vi è solamente la parete nord ed è collocato nel fabbricato sud dei due realizzarti con il medesimo intervento edificatorio.

In occasione del sopralluogo è emerso che l'immobile è così composto ed utilizzato (Allegato 3 – Documentazione fotografica):

- al piano seminterrato: garage e scala di accesso diretto al piano terra, piccolo magazzino che si affaccia direttamente sulla corsia di manovra comune;

- al piano terra: soggiorno-cucina, tre camere da letto (due singole ed una doppia), un bagno finestrato, corridoio, scala di accesso al piano seminterrato, un poggiolo e lo scoperto di proprietà.

Vi è collegamento diretto interno tra l'unità abitativa al piano terra ed il garage al piano seminterrato attraverso una rampa di scale presente nel soggiorno-cucina.

Vi è altresì la quota proporzionale di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato come per legge, uso e destinazione come di seguito descritte: *“Nel trasferimento è compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell’art. 1117 Codice Civile, tra cui l’area di sedime ed il bene comune non censibile al m.n. 889/sub 2 (area scoperta, rampa e corsia di manovra – comune ai sub 4 – 5 – 6 – 7 – 89 – 10 – 11)..... La parte acquirente si dichiara a conoscenza che i locali sottotetto, non praticabili, sono in uso esclusivo alle sottostanti unità del piano primo”* (Allegato 6 – Atto di provenienza).

Da informazione raccolte per la gestione delle parti comuni non è stato nominato un Amministratore di condominio. Vi è un accordo tra i condomini che versano annualmente una quota per le spese derivanti dalle utenze comuni e che per i beni pignorati è di circa € 70,00 annui. L’informazione è stata fornita dall’esecutato in occasione del sopralluogo il quale ha inoltre comunicato che, ad oggi, non vi sono insoluti.

Il piano terra ha altezza rispondente a quella di progetto; al piano seminterrato il garage ha una parte ad altezza di 2.20 m ed una parte ad altezza di 1.45 m; il magazzino ha altezza rilevata di 1.55 cm circa.

L’unità immobiliare pignorata ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le tramezzature interne sono il laterizio intonacato;
- le superfici interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione del soffitto della zona soggiorno - cottura che presenta finitura a spatolato e della pareti del bagno e della zona cottura che sono state rivestite con materiale ceramico;
- al piano terra i pavimenti sono tutti in legno con la sola esclusione del bagno e del poggiolo in cui sono in materiale ceramico. Anche il garage ed il magazzino hanno pavimento in materiale ceramico;
- i battiscopa sono in legno;
- la scala è rivestita in legno. A protezione della rampa è presente un parapetto avente struttura in legno e lastre di tamponamento in vetro;
- gli infissi hanno telaio in legno e vetrocamera e sono protetti da oscuri in legno multistrato verniciati;
- le porte interne sono lisce, tamburare in legno, alcune hanno parti vetrate;
- all’ingresso è presente un portone di sicurezza;
- a piano seminterrato, a protezione del vano scala, è installata una porta REI;

- il garage è dotato di basculante metallico a chiusura manuale;
- soglie e davanzali sono in marmo.

Sulla scorta della documentazione agli atti del Comune di Zero Branco, le pareti perimetrali esterne dell'edificio sono caratterizzate dalla presenza di una tramezza interna dello spessore di 6 cm con interposto un pannello isolante in polistirene dello spessore di 3 cm.

L'area esterna di pertinenza è interamente recintata con una doppia rete metallica sorretta da pali in metallo e delimita l'intero scoperto il quale è per la maggior parte pavimentato (marciapiede a ridosso delle murature perimetrali, lastre in ghiaio lavato poggiare al terreno).

Sul perimetro è stata posta una siepe, vi è inoltre la presenza anche di piante ad alto fusto e, sulla parte ovest dello scoperto, di alcuni recinti di cani.

L'accesso pedonale all'area scoperta è dotato di cancello elettrificato. All'interno dello scoperto, è presente un secondo cancello ad apertura manuale.

La via pubblica è asfaltata, la rampa di accesso al piano seminterrato è in calcestruzzo lavorato a spina di pesce, la corsia di manovra è in calcestruzzo liscio.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato che serve vari edifici della zona. Per il fabbricato in questione, ciascuna unità immobiliare è dotata del proprio autoclave. Lo scarico delle acque reflue avviene su rete di fognatura pubblica. È presente l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo. Il generatore di calore è installato esternamente nel poggiatesta. Il gruppo termico murale è a combustione, è alimentato a gas metano e serve per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria. La data di installazione indicata nel libretto d'impianto è l'anno 2000. Il riscaldamento è a corpi scaldanti a lamelle. L'impianto idrico è a pressione.

Gli impianti presenti nell'immobile pignorato, ad eccezione di quello antintrusione, risultano funzionanti. Le utenze risultano tutte attive.

L'immobile è dotato altresì di:

- impianto di condizionamento (accessorio tecnico appartenente al debitore);

- impianto elettrico sottotraccia, impianto TV;
- impianto antintrusione non funzionante.

Al piano seminterrato, nel garage, è stata rilevata la presenza di una lavatrice funzionante.

Per quanto è risultato visibile ed ispezionabile la distribuzione interna dei beni pignorati è conforme a quanto autorizzato dai titoli abitativi rilasciati da Comune per la realizzazione dell'intervento.

L'immobile, e l'area di pertinenza, pur essendo abitati dall'esecutato e dalla di lui famiglia, risultano in uno stato di manutenzione non ottimale (pavimenti in legno e scale vistosamente usurati, presenza in più punti delle superfici interne di tracce di muffa, area esterna da risistemate completamente, in alcuni punti della parete esterna lato ovest gli intonaci alla base della muratura sono parzialmente scostati).

In considerazione di quanto sopra sono necessari pertanto estesi interventi di manutenzione ordinaria volti ad eliminare i segni del succitato grado di deterioramento del bene unitamente ad una revisione cautelativa anche della parte impiantistica (Allegato 3 – Documentazione e fotografica).

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati al:

Comune di Zero Branco - Catasto Fabbricati – Sezione C, Foglio 5:

-- Mappale 889 sub 6 – via Monte Tomba, piano S1, categoria C/6, classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale totale 18 mq – Rendita € 33,31;

-- Mappale 889 sub 11 – via Monte Tomba, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 5,50, Superficie catastale Totale 98 mq Totale escluse aree scoperte: 88 mq – Rendita € 312,46.

L'appartamento al piano terra con magazzino al piano seminterrato ha scoperto pertinenziale di 139 mq.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente e degli intervenuti corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni

catastali. Si evidenzia, come già innanzi riportato, il disallineamento tra l'indirizzo catastale (via Monte Tomba) e quello toponomastico (via Monte Croce).

Intestazione catastale:

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 7 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati (confini in contorno partendo da nord in senso orario):

- sub 6: sub 2, sub 31 e muro perimetrale contro terra del medesimo foglio e della medesima particella salvo altri o variati;

- sub 11:

°° piano terra: sub 2, sub 38, sub 32 del medesimo foglio e della medesima particella e mapp. 787 e 783 della sez. C Foglio 5 del Comune di Zero Branco salvo altri o variati;

°° piano seminterrato: sub 2 e muro perimetrale contro terra del medesimo foglio e della medesima particella salvo altri o variati.

Dall'esame dell'atto di compravendita risultano annotate:

"Art. 2 = L'immobile s'intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti in particolare con le servitù derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato e con quelle derivanti dalla lottizzazione a cui appartiene e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto" (Allegato 6 – Atto di provenienza).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati :

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Quanto sopra in forza dell'atto notarile di compravendita del 04.03.2004 rep. 66156 racc. 34981 del Notaio Francesco Giopato trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Padova il 19.03.2004 ai R.G. 11905 R.P. 7439 (Allegato 6 – Atto di provenienza).

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, alla data del 09.03.2017 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Padova con R.G. n° 12720 e R.P. n° 3039 presentazione n. 62 del 24.03.2004 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Francesco Giopato di Treviso rep. 66157/34982 del 04.03.2004 a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per la somma complessiva di € 210.000,00 di cui per capitale € 105.000,00 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota d'iscrizione iscritta a Padova con R.G. n° 47368 e R.P. n° 9686 presentazione n. 127 del 23.12.2011 – Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] dell'importo complessivo di € 98.000,00 di cui per capitale € 87.495,06 e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Padova R.G. n. 31035 e R.P. n. 22087 presentazione n. 81 del 14.09.2012 – Locazione ultranovennale – notaio Stefano [REDACTED] e contro l'esecutato, della durata di 20 (venti) anni a partire dal 13.09.2012 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Padova R.G. n. 30339 e R.P. n. 20710 presentazione n. 6 del 07.10.2013 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiali Giudiziari di Treviso (C.F. 80005620267) del 03.06.2013 rep. n. 2620/2013, richiedente [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Padova R.G. n. 35003 e R.P. n. 24101
presentazione n. 13 del 19.11.2013 – Atto giudiziario – [REDACTED]
[REDACTED] a favore della massa dei
creditori del fallimento e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale pignorata.

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, risulta in essere un Contratto di locazione abitativa a natura transitoria registrato in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento ma che per completezza d'informazioni viene ugualmente allegato. Il contratto è stato stipulato in data 28.10.2017 con scadenza 30.10.2018 ed è stato registrato in data 13.11.2014 presso l'ufficio di DPVE UT di Venezia (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia entrate e copia contratto di locazione).

Si evidenzia che in data 28.10.2014, a seguito di un accordo di mediazione stragiudiziale, vi è stata la risoluzione del contratto di locazione ultranovennale di cui alla nota di trascrizione trascritta a Padova R.G. n. 31035 e R.P. n. 22087 presentazione n. 81 del 14.09.2012 innanzi riportata, ma che non è stato dato corso alla cancellazione di tale nota di trascrizione (Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie, Allegato 10 – Accordo di mediazione stragiudiziale).

Sentito il Curatore fallimentare il medesimo ha confermato che è già stata inoltrata, nei termini previsti dal contratto, lettera raccomandata al fine di comunicare l'intenzione di non rinnovare la locazione che terminerà in data 30.10.2018 (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia entrate e copia contratto di locazione)

In considerazione di quanto sopra, l'immobile risulta attualmente locato da un soggetto terzo estraneo al presente procedimento esecutivo. Da informazioni raccolte risulta che in Conduttore, è convivente dell'esecutato ivi residente, e che nell'immobile pignorato risiede la di lui famiglia in cui sono presenti anche dei minori (Allegato 11 – Certificato di residenza). Il Curatore fallimentare ha riferito che i canoni di locazione sono sempre stati regolarmente versati dal Conduttore.

Regolarità edilizia

Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Zero Branco (TV):

- Concessione edilizia n.95/00088 del 08.02.1996 prot. n. 5549 relativa al "Progetto di due fabbricati residenziali ricadenti sui lotti n. 1-2-3-4-5-6 lottizzazione Gaion";

- Concessione edilizia n.95/00088-1 del 22.08.1998 prot. n. 7283 relativa al "Variante in c.o. a costruzione di due fabbricati residenziali a sei alloggi ciascuno".

L'immobile è stato dichiarato definitivamente abitabile con Certificato di abitabilità del 17.02.1999 emesso dal Comune di Zero Branco (Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi, Allegato 12 - Certificati di abitabilità).

Per i beni pignorati, all'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, non sono state rilevate varianti e/o mutamenti di destinazione d'uso rispetto alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi sopra menzionati. Inoltre, non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia (Allegato 13 – Rilievo).

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;

- superficie lorda commerciale dei vani secondari:

°° garage

ragguagliata con rapporto mercantile 0,50;

°° magazzino

ragguagliata con rapporto mercantile 0,25.

- superficie lorda commerciale del poggiolo:

ragguagliata con rapporto mercantile 0,30.

Area scoperta esclusiva ragguagliata con rapporto mercantile 0,10;

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore.

Le superfici dell'unità abitativa sono state ricavate eseguendo un rilievo geometrico a cui ha fatto seguito la relativa restituzione grafica dei dati raccolti (Allegato 13 – Rilievo). La superficie dello scoperto di proprietà è stata desunta dalla documentazione catastale.

- Abitazione:

** Piano terra:

- abitazione: superficie lorda stimata 86,30 mq x rapporto mercantile 1,00 =
86,30 mq di superficie commerciale;

- poggiolo: superficie lorda stimata 2,00 mq x rapporto mercantile 0,30 =
0,60 mq di superficie commerciale;

** piano seminterrato

- garage: superficie lorda stimata 17,00 mq x rapporto mercantile 0,50 =
8,50 mq di superficie commerciale;

- magazzino: superficie lorda stimata 3,63 mq x rapporto mercantile 0,25 =
0,91 mq di superficie commerciale;

Area scoperta esclusiva ragguagliata

- superficie lorda catastale 139,00 mq x rapporto mercantile x 0,10 =
13,90 mq di superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 110,21 mq arrotondata a 110,00. mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così determinata andrà detratta una percentuale di riduzione del valore di mercato del bene pari al 5% a seguito della presenza di un contratto di locazione abitativa a natura transitoria che comunque scadrà il 30.10.2018. All'importo risultante verrà applicata una ulteriore riduzione del 30% in considerazione della vendita forzata del bene afferente al un procedimento fallimentare per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Il più probabile valore unitario di mercato per l'immobile pignorato individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.500,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione non ottimale dell'unità immobiliare, del livello qualitativo delle finiture e degli impianti e più in generale del fabbricato condominiale.

Pertanto il valore dei beni pignorati viene stimato pari a:

$$110,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq} = \text{€ } 165.000,00$$

A detrarre

*riduzione per locazione

$$- \text{€ } 165.000,00 \times 0,05 = \underline{- \text{€ } 8.250,00}$$

$$\text{Restano} \quad \text{€ } 156.750,00$$

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 30% risulta:

$$\text{€ } 156.750,00 \times 0,70 = \text{€ } 109.725,00$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 109.725,00 che viene arrotondato ad € **110.000,00** (centodiecimila/00) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

L'importo esposto tiene conto della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

Elenco allegati

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 - Localizzazione del bene;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi;
- Allegato 5 – Collaudo statico;
- Allegato 6 – Atto di provenienza;
- Allegato 7 - Documentazione catastale;
- Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 9 – Comunicazione Agenzia entrate;
- Allegato 10 – Accordo di mediazione stragiudiziale
- Allegato 11 - Certificato di residenza;
- Allegato 12 - Certificato di abitabilità;
- Allegato 13 – Rilievo;

Quinto di Treviso, il 10.05.2017

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

MODULARIO
F. rig. rend. 497

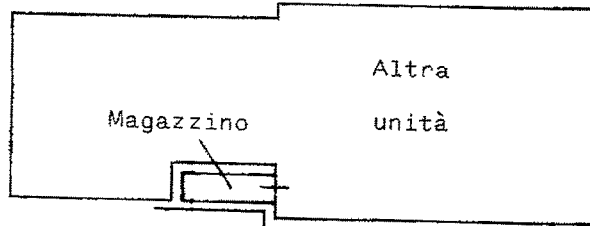


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

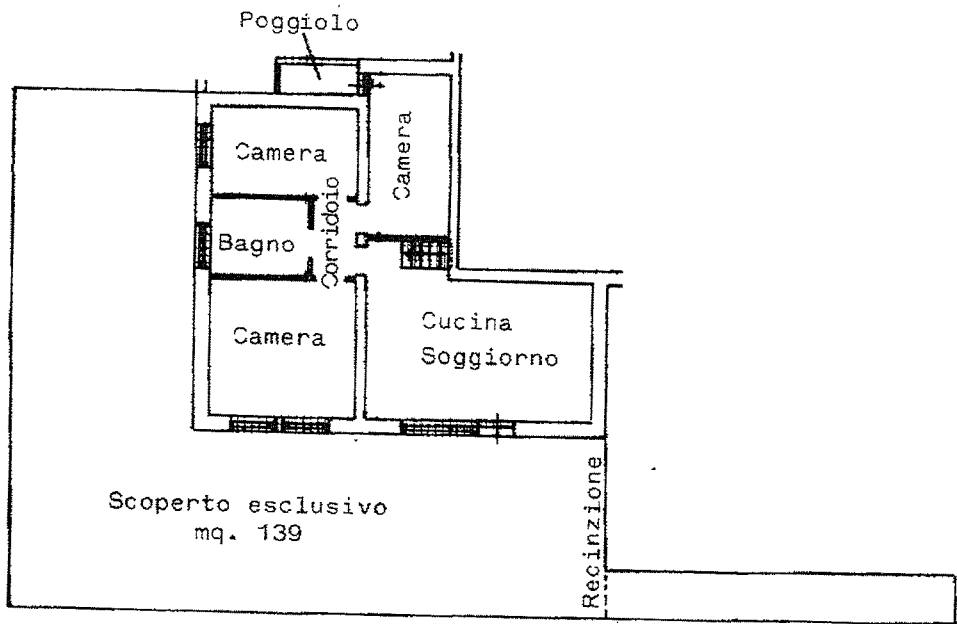
MOD. BN (CI)



Planimetria di u.l.u. in Comune di ZERO BRANCO via MONTE TOMBA civ.

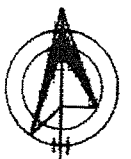


PIANTA PIANO SEMINTERRATO H = 1.53



PIANTA PIANO TERRA H = 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2017 - Comune di ZERO BRANCO(MI71) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 889 - Subalterno 11 >
VIA MONTE TOMBA piano S1-T;

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in variazione

Compilata dal POLESE, Geom. EMANUELE
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/01/1999 - Data: 09/03/2017 n. TV0027394 - Richiedente EVA GATTO
Tot. schede: C/ Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:50
n. 889 sub. 11 della provincia di ... n. 1848...

GEOMETRI
Firma

MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

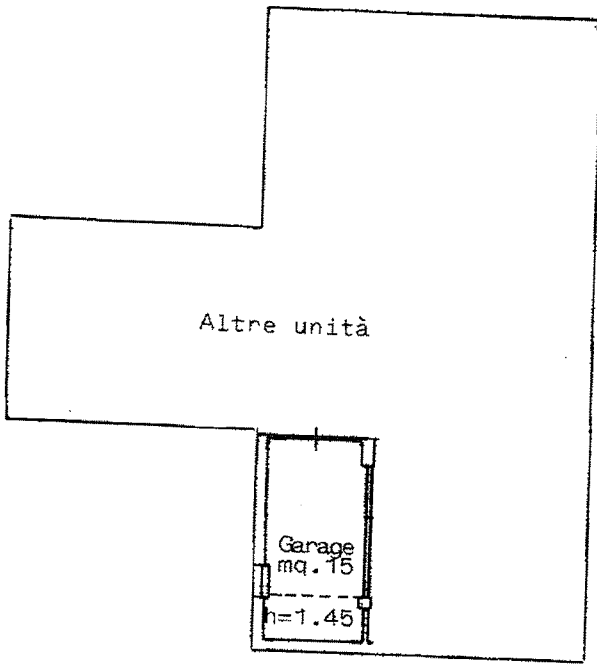
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN ((

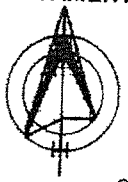
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZERO BRANCO via MONTE TOMBA civ.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO H = 2.20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2017 - Comune di ZERO BRANCO(MI71) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 889 - Subalterno 6 >
VI AL MONTE TOMBA

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal POLESEL G.E.M. EMANUELE
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/01/1999 - Data: 09/03/2017 - n. TV0027392 - Richiedente EVA GATTO
Tot. schede: 15. Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: RE-VISO n. 1848
n. 889 sub. 6
data Firma