

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 627/2011

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 24 febbraio 2016 ore 10.00

Promosso da:

Contro:

E con l'intervento di:

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA, con decreto di nomina emesso in data 27 agosto 2015, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai nel procedimento emarginato e

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

disponeva la sua comparsa per il giorno 12 ottobre 2015 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Il presente elaborato è stato redatto sulla base dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti eseguiti presso i beni immobili in esecuzione e degli accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, l'Archivio Notarile e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Colle Umberto, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., in data 3 dicembre 2015, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati, in seguito al quale, constatata la consistenza e la collocazione dei beni, ha ritenuto utile dividere l'intero compendio immobiliare pignorato in due lotti motivando la scelta adottata ai capitoli 9) **DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

LOTTO 1

Comune di Colle Umberto – sez. B – foglio 4

- Mp 894 sub 1 - Mp 896 (area scoperta)
- Mp 894 sub 2-3 - Mp 900 sub 6 (abitazione e magazzino)
- Mp 894 sub 5-6 (garage e posto auto)
- Mp 894 sub 8 (lastrico solare)

Dario Sossai
geometra

LOTTO 2

Comune di Colle Umberto – sez. B – foglio 4

- Mp 900 sub 1 - Mp 565 – 904 - 892 (area scoperta)
- Mp 900 sub 2-3 (abitazione e magazzino)
- Mp 900 sub 4-5 – Mp 894 sub 4 (garage e posto auto)
- Mp 900 sub 7 - Mp 894 sub 7 (lastrico solare)

LOTTO 1

mp 894 sub 1-2-3-5-6-8 – mp 896 – mp 900 sub 6

COMUNE DI COLLE UMBERTO - VIA MOSIGNOR BIANCHINI 2

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile è sito nel Comune di Colle Umberto (TV), con l'accesso da Via Monsignor Bianchini, al civico n° 2. Il lotto oggetto di perizia viene Catastalmente così identificato:

Comune di Colle Umberto (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 9

Mappale 891 – ente urbano, are 1 ca 09; (ALL. 1)

Mappale 893 – ente urbano, are 1 ca 015; (ALL. 1)

Mappale 894 – ente urbano, are 5 ca 17; (ALL. 1)

Mappale 895 – ente urbano, are 0 ca 08; (ALL. 1)

Mappale 896 – ente urbano, are 0 ca 40; (ALL. 1)

Mappale 897 – ente urbano, are 0 ca 04; (ALL. 1)

N.C.E.U. – sez. B – foglio 4

Dario Sossai
geometra

mappale 894 – sub 1, cat. F/1 area urbana, mq 521, piano T,
Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 2)

mappale 894 – sub 2, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, RC € 379,60,
piano T-1, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 3)

mappale 894 – sub 3, cat. A/3, cl. 2, vani 6, RC € 303,68,
piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 4)

mappale 894 – sub 5, cat. C/6, cl. 1, mq 10, RC € 14,98, piano
T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 5)

mappale 894 – sub 6, cat. C/6, cl. 5, mq 15, RC € 42,61, piano
T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 6)

mappale 894 – sub 8, cat. F/5 lastrico solare, piano 1, Via
Mons. G. Bianchini; (ALL. 7)

mappale 896, cat. F/1 area urbana, mq 40, piano T, Via Mons.
G. Bianchini; (ALL. 8)

mappale 900 – sub 6, cat. C/2, cl. 2, mq 9, RC €17,66, piano T,
Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 9)

Il lotto in oggetto confina a NORD con il mappale 895, a SUD
con il mappale 176, ad EST con il mappale 566 e ad OVEST
con il lotto 2 della presente perizia.

**2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI**

Gli immobili facenti parte del lotto 1 sono intestati

in forza dei seguenti atti:

Dario Sossai
geometra

- Atto di Donazione del Notaio Gino Aggio di Conegliano (TV), rep. n°62157 del 27 febbraio 1974, trascritto a Treviso il 28 marzo 1974 ai nn. 5899/5282, con riferimento ai mappali del lotto in oggetto fatta eccezione per il mappale 900 sub 6. (ALL. 10)
- Atto di Permuta del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV), rep. n°21587 del 14 ottobre 1986, trascritto a Treviso il 12 novembre 1986 ai nn. 24153/18788, con riferimento al mappale 900 sub 6. (ALL. 11)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato ed agli immobili pignorati:

- TRASCRIZIONE del 21/06/1967 nn. 10527/9355: SERVITU' - servitù di passaggio costituita il 14/06/1967 rep. n. 10481 Notaio Vascellari a a carico dei mappali 904-900-894-892-896;
- ISCRIZIONE del 23/07/1998 nn. 22767/3776: IPOTECA VOLONTARIA di Euro 258.228,45 - capitale Euro 129.114,22 - mutuo contratto il 20/07/1998 rep. n. 79125 Notaio Marino Broli di Conegliano (TV) a favore di Banco Ambrosiano Veneto Spa con sede in Vicenza, contro e a carico dei mappali in oggetto;

Dario Sossai
geometra

- ISCRIZIONE del 09/09/2009 nn. 34083/7668: IPOTECA VOLONTARIA di Euro 385.000,00 – capitale Euro 220.000,00 mutuo fondiario contratto il 02/09/2009 rep. n. 66519 Notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto (TV) a favore di Banca di Cividale Spa con sede in Cividale del Friuli (UD), contro _____ e a carico dei mappali in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 07/12/2009 nn. 45555/27582: VINCOLO ART. 2645 ter C.C. - vincolo ai sensi dell'art. 2645 ter C.C. per destinare i beni al soddisfacimento dei creditori dell'instaurando concordato preventivo della società R.G.A. Srl con sede in Vittorio Veneto (TV) costituito il 04/12/2009 rep. n. 72880 Notaio Paolo Talice di Treviso, contro _____ e a carico dei mappali in oggetto; successiva annotazione con TRASCRIZIONE del 02/08/2013 ai nn. 24448/4682 – INEFFICACIA TOTALE – atto del Tribunale di Treviso del 20/05/2013 rep. 2226;
- ISCRIZIONE del 03/05/2010 nn. 15225/3415 – IPOTECA GIUDIZIALE per complessivi Euro 245.000,00 – ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 23/04/2010 rep. n. 467 a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova contro _____ e a carico dei mappali in oggetto;
- ISCRIZIONE del 06/08/2010 nn. 29945/6758 – IPOTECA GIUDIZIALE per complessivi Euro 300.000,00 – ipoteca

Dario Sossai
geometra

sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
in data 02/03/2010 rep. n. 334 a favore di Unicredit
Corporate Bankig Spa con sede in Verona contro

e a carico dei mappali in oggetto;

- ISCRIZIONE del 15/09/2010 nn. 33028/7486 – IPOTECA
GIUDIZIALE per complessivi Euro 100.000,00 – ipoteca
sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
in data 10/09/2010 rep. n. 1056 a favore di Cassa di
Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova contro

e a carico dei mappali in oggetto;

- TRASCRIZIONE del 14/09/2011 nn. 31341/20143 - ATTO
GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso
rep. n. 1496/2011 a favore di Banca Antonveneta Spa con
sede in Padova contro e a carico dei mappali
in oggetto;

- TRASCRIZIONE del 29/11/2011 nn. 40082/25970 - ATTO
GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso
rep. n. 2500/2011 a favore di Banca di Cividale Spa con
sede in Cividale del Friuli (UD), contro e a
carico dei mappali in oggetto;

Dario Sossai
geometra

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattatasi di una porzione di fabbricato residenziale sviluppata su due piani fuori terra con relativa area scoperta di proprietà e composta da due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo, collegati tra loro da una scala interna. Di fatto, però, gli immobili pignorati rappresentano una tipologia immobiliare di tipo unifamiliare e si localizzano all'interno del contesto urbanistico della zona residenziale adiacente al centro abitato del Comune di Colle Umberto, in Via Monsignor Bianchini al civico n° 2 (DOC. FOT. – FOTO 1).

MAPPALI 894 SUB 2-3, 900 SUB 6, 894 SUB 8

(ABITAZIONE, MAGAZZINI E LASTRICO SOLARE)

L'accesso all'abitazione principale, posta al piano primo, avviene attraverso l'area scoperta adiacente a Via Mons. Bianchini e attraverso una scala esterna che conduce ad una terrazza di mq 21,40 (DOC. FOT. – FOTO 2-3-4). Il piano primo è composto dai seguenti vani: un soggiorno di mq 16,40 (DOC. FOT. – FOTO 5-6), una cucina di mq 23,10 (DOC. FOT. – FOTO 7-8), un disimpegno di mq 4,35 (DOC. FOT. – FOTO 9-10), due camere matrimoniali di rispettivi mq 16,90 e mq 15,70 (DOC. FOT. – FOTO 11-12), una cameretta di mq 5,85 (DOC. FOT. – FOTO 13) ed un bagno di mq 5,30 (DOC. FOT. – FOTO 14).

Il piano terra è raggiungibile sia dal vano scala interno adiacente al vano soggiorno, sia dall'area esterna ed è composto dai seguenti vani: una taverna di mq 10,90 (DOC.

Dario Sossai
geometra

FOT. – FOTO 15-16-17), un ingresso-disimpegno di mq 7,25 (DOC. FOT. – FOTO 18), una camera di mq 22,25 (DOC. FOT. – FOTO 19), un disimpegno di mq 5,75 (DOC. FOT. – FOTO 20), una camera di mq 12,95 (DOC. FOT. – FOTO 21-22), un bagno di mq 4,25 (DOC. FOT. – FOTO 23), una cucina di mq 10,85 (DOC. FOT. – FOTO 24) una vano dispensa di mq 9,45 (DOC. FOT. – FOTO 25), due magazzini di rispettivi mq 22,35 e mq 14,10 (DOC. FOT. – FOTO 26-27), un disimpegno di mq 8,15 (DOC. FOT. – FOTO 28), una lavanderia-centrale termica di mq 10,70 (DOC. FOT. – FOTO 29-30) ed un ripostiglio di mq 8,20 (DOC. FOT. – FOTO 31). Su corpo staccato si trova un locale serra di superficie pari a mq 6,30 realizzata con una struttura in ferro e legno(DOC. FOT. – FOTO 32).

Il lastrico solare è raggiungibile attraverso la terrazza al piano primo (DOC. FOT. – FOTO 33-34) ed il giorno del sopralluogo la reale superficie di proprietà, pari a circa mq 77,70, non risultava divisa dalla restante zona di proprietà c

(LOTTO 2).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati in tutti i vani dell'immobile e collegati ad una caldaia, alimentata da gas metano, posta nel vano lavanderia-centrale termica al piano terra.

Dario Sossai geometra

L'impianto elettrico, in buone condizioni di manutenzione, è collegato ad un contatore ENEL e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alla rete consortile.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione al piano primo è composta da listelli in legno massiccio, fatta eccezione per l'angolo cottura ed il bagno che presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, mentre il piano terra presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione per un magazzino e l'adiacente disimpegno che presentano una pavimentazione in calcestruzzo liscio.

I serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera con esternamente persiane in legno, il cui stato di manutenzione risulta buono. I serramenti interni, invece, sono in legno tamburato.

Le murature perimetrali ed interne del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione e la copertura appare composta da una struttura "alla padovana", con sovrastante manto in coppi.

La superficie calpestabile dei locali sopra descritti risulta pari a mq 333,85 circa.

MAPPALI 894 SUB 5-6 (GARAGE e POSTO AUTO)

I mappali in oggetto sono posti al piano terra e sono accessibili sia attraverso l'area scoperta, sia attraverso i locali interni. La superficie calpestabile risulta pari a mq 13,90 per il garage e mq 10,20 per il posto auto (DOC. FOT. – FOTO 35-36).

Dario Sossai
geometra

Per quanto riguarda le strutture, si segnala che il posto auto è composto da una struttura di pilastri e copertura in legno con sovrastante manto in coppi, mentre le murature del garage risultano realizzate in muratura intonacata.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione del garage è in calcestruzzo liscio, mentre la pavimentazione del posto auto esterno è in piastrelle di ghiaino lavato. Complessivamente lo stato di manutenzione risulta buono.

La superficie calpestabile dei locali sopra descritti risulta pari a mq 24,10 circa.

MAPPALI 894 SUB 1, 896 (AREA SCOPERTA)

L'area scoperta del fabbricato, di circa mq 561, è in parte utilizzata a giardino ed in parte utilizzata ad area di manovra (DOC. FOT. – FOTO 37-38-39-40-41). Sull'area, in adiacenza al confine a nord, insistono una tettoia ed un manufatto in legno, mentre in adiacenza delle pareti nord ed est del fabbricato è stata rilevata la presenza di una pompeiana coperta (DOC. FOT. – FOTO 42-43-44). L'area in oggetto interamente è recintata con pali in acciaio e rete metallica lungo il confine est, da un muro in mattoni lungo il confine nord e da cancellate in acciaio verniciato lungo il confine sud adiacente a Via Mons. Bianchin.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto (TV), è stato riscontrato che il

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

compendio in oggetto è stato edificato precedentemente all'anno 1967 ed in capo allo stesso sono state riscontrate le seguenti concessioni e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

- Licenze edilizie prot. n.4034 del 05/11/1965, n.3422 del 30/08/1968, n.1365 del 08/04/1969 e n. 899 del 04/03/1974;
- Concessione in sanatoria n. 576/c del 20/07/1998 per lavori di *"Difformità da L.E. 528/65. Costruzione di portichetto posto auto. Ristrutturazione al piano terra per ricavo nuovo alloggio"* con relative tavole grafiche allegate (ALL. 12)
- Autorizzazione n. 1770/bis del 19/12/2000 per *"manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato"* (ALL. 13)

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Colle Umberto (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "B1", regolamentata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 14).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate Concessioni, sono state riscontrate alcune diversità con lo stato di fatto.

Dario Sossai
geometra

MAPPALI 894 SUB 1, 896 (AREA SCOPERTA)

1. La tettoia ed il manufatto in legno, lungo il confine nord, non sono autorizzati;
2. La pompeiana coperta, in adiacenza alle pareti nord ed est, non è autorizzata.

Le difformità rilevate vanno a modificare la volumetria dell'effettivo stato autorizzato ed a seguito degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto è emerso che le difformità sanabili risultano essere solamente quelle di cui al punto 2., previa la rimozione del manto di copertura della pompeiana. Le difformità di cui al punto 1. non sono sanabili, pertanto è necessaria la loro demolizione. I costi presunti per la regolarizzazione di quanto sopra esposto vengono sinteticamente così esposti:

1. Spese tecniche per pratica S.C.I.A. in sanatoria e contestuale demolizione corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Sanzione amministrativa Euro 516,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)
3. Spese di demolizione copertura pompeiana, tettoia e manufatto in legno, trasporto a discarica del materiale di risulta a corpo Euro 1.500,00 (oltre oneri fiscali)

Per un totale di Euro 3.016,00

Inoltre, si segnala che, come previsto dalla Concessione in Sanatoria n.576/c del 20/07/1998, non risulta presentata la

Dario Sossai
geometra

domanda di rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità inerente gli immobili in oggetto.

Pertanto, dalle consultazioni avute con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, è emersa la necessità di procedere a tale richiesta per l'ottenimento della relativa certificazione ad un costo presunto così di seguito descritto:

1. Spese tecniche per richiesta Certificato di Agibilità con relative dichiarazioni di conformità corpo Euro 1.500,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti di segreteria Euro 100,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)

Per un totale di Euro 1.600,00

Fermo restando quanto sopra, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, in ogni caso, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile che quest'ultimo possa sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Giudizi che, come noto, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente

Dario Sossai
geometra

alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in termini prudenziali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni e che i dati forniti sono stati in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Tutto ciò premesso, i presunti costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili in oggetto si stimano in complessivi Euro 4.616,00.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in parzialmente in ordine, ma rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Le uniche difformità riscontrate riguardano il disallineamento numerico tra il Catasto Terreni ed il Catasto Urbano.

Pertanto, a seguito degli accertamenti svolti, non è stato ritenuto utile procedere ad un adeguamento della documentazione catastale in quanto tali difformità non

Dario Sossai
geometra

influiscono sulla effettiva consistenza del compendio immobiliare, ma si è ritenuto sufficiente quantificare il costo presunto per l'adeguamento della documentazione, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica TIPO MAPPALE Catasto Terreni per accorpamento mappali a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 330,00

Il tutto si riassume in totale Euro 1.330,00

6) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Colle Umberto (TV), presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che non risulta possibile un aumento volumetrico.

7) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive e passive.

C'è da segnalare però che il lastrico solare ed il foro finestra del magazzino a sud al piano terra risultano prospicienti l'area scoperta di proprietà (lotto

Dario Sossai
geometra

2) (DOC. FOT. – FOTO 79), creando, a parere del sottoscritto, una veduta su fondo altrui.

8) POSSESSO

I beni pignorati risultano di proprietà
per la quota di 1/1 ed attualmente sono utilizzati
dall'esecutato. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del
Registro è risultato quanto segue:

- Contratto di Locazione n. 1210 S3 registrato a Vittorio Veneto il 17/08/2009, stipulato il 01/08/2009 con durata fino al 31/07/2013 con rinnovazione tacita per altri 4 anni (ALL. 15).

In sede di sopralluogo l'esecutato,
dichiarava l'esistenza del su menzionato contratto di locazione
e dichiarava altresì che in accordo con il conduttore avrebbe
provveduto alla risoluzione dello stesso. Infatti da successive
verifiche risultava quanto segue:

- Risoluzione Contratto di Locazione n. 1210 S3 registrata a Conegliano il 17/12/2015 con decorrenza dal 30/11/2015 (ALL. 16)

Pertanto, alla data della presente perizia, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

Dario Sossai
geometra

9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile, comprendente tutti i mappali del lotto in oggetto, in quanto la disposizione interna dei locali, la loro destinazione d'uso e l'impiantistica comune, creano di fatto una tipologia immobiliare di tipo unifamiliare. Infatti, la divisione in due lotti necessiterebbe di rilevanti costi per modifiche murarie interne e costi per costituzione di comunioni e/o servitù.

18

10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *"il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo*

Dario Sossai
geometra

al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, "si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo" (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Il sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati, ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (ALL. - RAPPORTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE), emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali atti di compravendita.

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative esposte nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, si ritiene

Dario Sossai
geometra

che il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile risulta pari ad Euro 1.055.00 arrotondati.

Ciò determina, sulla base della superficie commerciale quantificata in mq 294.10, un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad Euro 310.275,50.



11) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -15%
- ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA -2%
- STATO DI POSSESSO -3%
- STATO D'USO E MANUTENZIONE -5%

Totale percentuale – 25%

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad Euro 232.706,63 arrotondato ad **EURO 232.000,00**

(duecentotrentaduemila/00)

Dario Sossai
geometra

LOTTO 2

mp 900 sub 1-2-3-4-5-7

mp 565-904-892 – mp 894 sub 4-7

COMUNE DI COLLE UMBERTO - VIA MOSIGNOR BIANCHINI 4



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile è sito nel Comune di Colle Umberto (TV), con l'accesso da Via Monsignor Bianchini, al civico n° 4. Il lotto oggetto di perizia viene Catastalmente così identificato:

Comune di Colle Umberto (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 9

Mappale 565 – ente urbano, are 0 ca 33; (ALL. 17)

Mappale 900 – ente urbano, are 0 ca 28; (ALL. 17)

Mappale 901 – ente urbano, are 3 ca 82; (ALL. 17)

Mappale 902 – ente urbano, are 0 ca 29; (ALL. 17)

Mappale 903 – ente urbano, are 2 ca 15; (ALL. 17)

Mappale 904 – ente urbano, are 0 ca 10; (ALL. 17)

Mappale 892 – ente urbano, are 0 ca 24; (ALL. 17)

N.C.E.U. – sez. B – foglio 4

mappale 900 – sub 1, cat. F/1 area urbana, mq 382, piano T,

Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 18)

mappale 900 – sub 2, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, RC € 564,23,
piano T-1, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 19)

mappale 900 – sub 3, cat. A/3, cl. 3, vani 4, RC € 237,57,
piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 20)

Dario Sossai
geometra

mappale 900 – sub 4, cat. C/6, cl. 2, mq 18, RC € 31,61, piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 21)

mappale 900 – sub 5, cat. C/6, cl. 5, mq 20, RC € 56,81, piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 22)

mappale 900 – sub 7, cat. F/5 lastrico solare, piano 1, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 23)

mappale 894 – sub 4, cat. C/6, cl. 5, mq 15, RC € 42,61, piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 24)

mappale 894 – sub 7, cat. F/5 lastrico solare, piano 1, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 25)

mappale 565, cat. F/1 area urbana, mq 33, piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 26)

mappale 904, cat. F/1 area urbana, mq 10, piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 26)

mappale 892, cat. F/1 area urbana, mq 24, piano T, Via Mons. G. Bianchini; (ALL. 26)

Il lotto in oggetto confina a NORD con il mappale 895, a SUD con il mappale 587, ad EST con il lotto 1 della presente perizia e ad OVEST con il mappale 563.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili facenti parte del lotto 2 sono erroneamente intestati ai signori

per le seguenti quote di proprietà:

Dario Sossai
geometra

dei mp 904 - 900 sub 1-2-3-4-5-7;

dei mp 565 - 892 - 894 sub 4-7;

dei mp 565 - 892 - 894 sub 4-7;

dei mp 565 - 892 - 894 sub 4-7.

Infatti, l'esatta intestazione, come già indicato nella Relazione Notarile in atti a firma del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano V.to (TV), dovrebbe attribuire la quota 1/1 di piena proprietà in forza del seguente atto:

- Atto di Pubblicazione del Testamento del Notaio Alessandro Degan di Conegliano, rep. n°66790 del 9 novembre 2006, trascritto a Treviso il 28 novembre 2006 ai nn. 58716/33781. (ALL. 27)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati e agli immobili pignorati:

- TRASCRIZIONE del 21/06/1967 nn. 10527/9355: SERVITU' - servitù di passaggio costituita il 14/06/1967 rep. n. 10481 Notaio Vascellari a a carico dei mappali 904-900-894-892-896;
- ISCRIZIONE del 09/09/2009 nn. 34083/7668: IPOTECA VOLONTARIA di Euro 385.000,00 - capitale Euro 220.000,00 - mutuo fondiario contratto il 02/09/2009 rep. n. 66519 Notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto (TV) a favore di Banca di Cividale Spa con sede in Cividale del

Dario Sossai
geometra

Friuli (UD), contro

quali debitori non datori di ipoteca;

- TRASCRIZIONE del 07/12/2009 nn. 45555/27582:
VINCOLO ART. 2645 ter C.C. - vincolo ai sensi dell'art.
2645 ter C.C. per destinare i beni al soddisfacimento dei
creditori dell'instaurando concordato preventivo della
società R.G.A. Srl con sede in Vittorio Veneto (TV)
costituito il 04/12/2009 rep. n. 72880 Notaio Paolo Talice
di Treviso, contro e a carico dei mappali in
oggetto; successiva annotazione con TRASCRIZIONE del
02/08/2013 ai nn. 24448/4682 – INEFFICACIA TOTALE –
atto del Tribunale di Treviso del 20/05/2013 rep. 2226;
- ISCRIZIONE del 03/05/2010 nn. 15225/3415 – IPOTECA
GIUDIZIALE per complessivi Euro 245.000,00 – ipoteca
sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
in data 23/04/2010 rep. n. 467 a favore di Banca
Antonveneta Spa con sede in Padova contro
e a carico dei mappali in
oggetto;
- ISCRIZIONE del 17/05/2010 nn. 17219/3846 – IPOTECA
GIUDIZIALE per complessivi Euro 30.000,00 – ipoteca
sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
in data 21/04/2010 rep. n. 509 a favore di Masut Giovanni
& C. snc con sede in Conegliano (TV) contro



Dario Sossai
geometra

carico della rispettiva quota di proprietà dei mappali in oggetto;

- ISCRIZIONE del 06/08/2010 nn. 29945/6758 – IPOTECA GIUDIZIALE per complessivi Euro 300.000,00 – ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 02/03/2010 rep. n. 334 a favore di Unicredit Corporate Bankig Spa con sede in Verona contro

e a carico dei mappali in

oggetto;

- ISCRIZIONE del 15/09/2010 nn. 33028/7486 – IPOTECA GIUDIZIALE per complessivi Euro 100.000,00 – ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 10/09/2010 rep. n. 1056 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova contro

e a carico dei mappali

in oggetto;

- TRASCRIZIONE del 14/09/2011 nn. 31341/20143 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso rep. n. 1496/2011 a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova contro

e a carico dei mappali in oggetto;

- TRASCRIZIONE del 15/02/2013 nn. 5859/3550 – DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE – atto del Tribunale di Treviso rep. n.

Dario Sossai
geometra

1496/2011 a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in
Padova carico dei mappali 565-
892-894 sub 4-7;

➤ ISCRIZIONE del 20/09/2013 nn. 27961/3889 – IPOTECA
GIUDIZIALE per complessivi Euro 245.000,00 – ipoteca
sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
in data 23/04/2010 rep. n. 467 a favore di Banca
Antonveneta Spa con sede in Padova contro

dei mappali 565-892-894 sub 4-7;

➤ TRASCRIZIONE del 29/08/2014 nn. 23573/17434 - ATTO
GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso
del 21/06/2014 rep. n. 5191 a favore di Banca Monte dei
Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro

e a carico dei mappali 565-
892-894 sub 4-7;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattatasi di una porzione di fabbricato residenziale sviluppato
su due piani fuori terra con relativa area scoperta di proprietà e
composto da due appartamenti, uno al piano terra ed uno al
piano primo, collegati tra loro da una scala interna. Di fatto gli
immobili pignorati rappresentano una tipologia immobiliare di
tipo unifamiliare e si localizzano all'interno del contesto
urbanistico della zona residenziale adiacente al centro abitato

Dario Sossai
geometra

del Comune di Colle Umberto, in Via Monsignor Bianchini al
civico n° 4 (DOC. FOT. – FOTO 45).

MAPPALI 900 SUB 2-3-7, 894 SUB 7

(ABITAZIONE E LASTRICO SOLARE)

L'accesso all'abitazione principale, posta al piano primo, avviene attraverso l'area scoperta adiacente a Via Mons. Bianchini e attraverso una scala esterna che conduce ad una terrazza di mq 10,75 (DOC. FOT. – FOTO 46-47). Il piano primo è composto dai seguenti vani: un ingresso-soggiorno di mq 25,00 (DOC. FOT. – FOTO 48-49), una cucina di mq 25,10 (DOC. FOT. – FOTO 50), un disimpegno di mq 9,40 (DOC. FOT. – FOTO 51), quattro camere di rispettivi mq 16,60, mq 17,00, mq 12,10 e mq 13,25 (DOC. FOT. – FOTO 52-53-54-55), ed un bagno di mq 5,30 (DOC. FOT. – FOTO 56).

Il piano terra è raggiungibile sia dal vano scala interno adiacente al vano soggiorno, sia dall'area esterna ed è composto dai seguenti vani: un disimpegno di mq 16,35 (DOC. FOT. – FOTO 57), un ripostiglio-sottoscala di mq 1,80, un ingresso-disimpegno di mq 9,10 (DOC. FOT. – FOTO 58), una camera di mq 14,35 (DOC. FOT. – FOTO 59), un ingresso disimpegno di mq 3,50 (DOC. FOT. – FOTO 60), un bagno di mq 5,00 (DOC. FOT. – FOTO 61), una taverna con caminetto alla "valesana" di mq 19,10 (DOC. FOT. – FOTO 62-63), un cucinino di mq 10,70 (DOC. FOT. – FOTO 64), una lavanderia-centrale termica di mq 15,60 (DOC. FOT. – FOTO 65-66) un ripostiglio-magazzino di mq 18,80 (DOC. FOT. – FOTO 67) ed

Dario Sossai
geometra

una cantina di mq 11,50 (DOC. FOT. – FOTO 68). Su corpo staccato si trova un locale legnaia di superficie pari a mq 21,10 realizzata con una struttura in muratura e copertura in legno (DOC. FOT. – FOTO 69-70).

Il lastrico solare è raggiungibile attraverso il soggiorno al piano primo (DOC. FOT. – FOTO 71) ed il giorno del sopralluogo la reale superficie di proprietà, pari a circa mq 54,20, non risultava divisa dalla restante zona di proprietà del (LOTTO 1).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati in tutti i vani dell'immobile e collegati ad una caldaia, alimentata da gas metano, posta nel vano lavanderia-centrale termica al piano terra.

L'impianto elettrico, in buone condizioni di manutenzione, è collegato ad un contatore ENEL e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alla rete consortile.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione al piano primo è così composta: piastrelle di ceramica nel vano cucina e nel bagno, listelli in legno prefinito in soggiorno, listelli in legno massiccio in due camere e moquette nelle altre due camere. Il piano terra, invece presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e tonalità ad

Dario Sossai geometra

eccezione per la cantina che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio.

I serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera con esternamente persiane in pvc, il cui stato di manutenzione risulta buono. I serramenti interni, invece, sono in legno tamburato.

Le murature perimetrali ed interne del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione e la copertura appare composta da una struttura "alla padovana", con sovrastante manto in coppi.

La superficie calpestabile dei locali sopra descritti risulta pari a mq 335,60 circa.

MAPPALI 900 SUB 4-5, 894 SUB 4 (GARAGE e POSTO AUTO)

I mappali in oggetto sono posti al piano terra e sono accessibili sia attraverso l'area scoperta, sia attraverso i locali interni. La superficie calpestabile risulta pari a mq 33,10 per il garage e mq 17,05 per il posto auto (DOC. FOT. - FOTO 72-73-74).

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione del garage è in calcestruzzo liscio, mentre la pavimentazione del posto auto esterno è in piastrelle di ceramica.

Complessivamente lo stato di manutenzione risulta buono.

La superficie calpestabile dei locali sopra descritti risulta pari a mq 50,15 circa.

MAPPALI 900 SUB 1, 565, 904, 892 (AREA SCOPERTA)

L'area scoperta del fabbricato, di circa mq 464, è in parte utilizzata a giardino ed in parte utilizzata ad area di manovra

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai

geometra

(DOC. FOT. – FOTO 75-76-77). Sull'area, in adiacenza al confine a nord ed alla legnaia, insiste una tettoia realizzata con una struttura metallica ed onduline in cemento. (DOC. FOT. – FOTO 78). L'area in oggetto risulta interamente recintata con pali in acciaio e rete metallica lungo il confine ovest, da un muro in mattoni lungo il confine nord e da cancellate in acciaio verniciato lungo il confine sud adiacente a Via Mons. Bianchin.

30

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto (TV), è stato riscontrato che il compendio in oggetto è stato edificato precedentemente all'anno 1967 ed in capo allo stesso sono state riscontrate le seguenti concessioni e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

- Licenze edilizie prot. n.4034 del 05/11/1965, n.3422 del 30/08/1968, n.1335 del 08/04/1969;
- Concessione in sanatoria n. 577/c del 20/07/1998 per lavori di *"Difformità da L.E. 719/68. Costruzione di fabbricato ad uso legnaia e ristrutturazione dello stesso. Ristrutturazione al piano terra per ricavo nuovo alloggio"* con relative tavole grafiche allegate (ALL. 28)

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Colle Umberto (TV), si rileva

Dario Sossai
geometra

che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "B1", regolamentata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 14).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate Concessioni, sono state riscontrate alcune diversità con lo stato di fatto.

MAPPALI 900 SUB 1, 565 (AREA SCOPERTA)

1. La tettoia lungo il confine nord non è autorizzata;

MAPPALI 900 SUB 2 (ABITAZIONE)

2. Il muro divisorio tra l'ingresso ed il soggiorno è stato rimosso;

A seguito degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto è emerso che la difformità sanabile risulta essere solamente quelle di cui al punto 2., mentre la difformità di cui al punto 1. non è sanabile, pertanto è necessaria la demolizione. I costi presunti per la regolarizzazione di quanto sopra esposto vengono sinteticamente così esposti:

4. Spese tecniche per pratica S.C.I.A. in sanatoria per modifiche interne corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
5. Sanzione amministrativa Euro 516,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)

Dario Sossai
geometra

6. Spese di demolizione tettoia, trasporto a discarica del materiale di risulta a corpo Euro 800,00 (oltre oneri fiscali)

Per un totale di Euro 2.316,00

Inoltre, si segnala che, come previsto dalla Concessione in Sanatoria n.577/c del 20/07/1998, non risulta presentata la domanda di rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità inerente gli immobili in oggetto.

Pertanto, dalle consultazioni avute con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, è emersa la necessità di procedere a tale richiesta per l'ottenimento della relativa certificazione ad un costo presunto così di seguito descritto:

3. Spese tecniche per richiesta Certificato di Agibilità con relative dichiarazioni di conformità corpo Euro 1.500,00 (oltre oneri fiscali)
4. Diritti di segreteria Euro 100,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)

Per un totale di Euro 1.600,00

Fermo restando quanto sopra, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, in ogni caso, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità

Dario Sossai geometra

di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile che quest'ultimo possa sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Giudizi che, come noto, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in termini prudenziali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni e che i dati forniti sono stati in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Tutto ciò premesso, i presunti costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili in oggetto si stimano in complessivi Euro 3.916,00.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta

Dario Sossai
geometra

parzialmente in ordine, ma rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Le uniche difformità rilevate, ma che non influiscono sull'effettiva consistenza e rendita dell'immobile, riguardano il disallineamento numerico tra il Catasto terreni ed il Catasto Urbano, la rappresentazione del muro divisorio tra l'ingresso e l'attuale vano soggiorno al piano primo e l'esatta intestazione dei mappali 565 - 892 - 894 sub 4-7.

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti svolti e a seguito delle consultazioni avute con il G.E. dott.ssa Alessandra Burra, non è stato ritenuto utile procedere ad un adeguamento della documentazione catastale, ma si è ritenuta sufficiente una quantificazione del costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto così di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica TIPO MAPPALE Catasto Terreni per accorpamento mappali a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Spese tecniche per pratiche DOCFA in variazione per modifiche interne, a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
3. Spese tecniche per VOLTURE, a corpo Euro 300,00 (oltre oneri fiscali)
4. Diritti catastali Euro 440,00

Il tutto si riassume in totale Euro 2.740,00

Dario Sossai
geometra

6) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Colle Umberto (TV), presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che non risulta possibile un aumento volumetrico.



7) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive e passive.

C'è da segnalare però che il lastrico solare ed il foro finestra del magazzino a sud al piano terra di proprietà del

(lotto 1) risultano prospicienti l'area scoperta (DOC. FOT. – FOTO 79), creando, a parere del sottoscritto, una veduta sull'area stessa.

8) POSSESSO

I beni pignorati risultano di proprietà della
per la quota di 1/1 ed attualmente sono utilizzati dall'esecutata e da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dario Sossai

geometra

Si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile, comprendente tutti i mappali del lotto in oggetto, in quanto la disposizione interna dei locali, la loro destinazione d'uso e l'impiantistica comune, creano di fatto una tipologia immobiliare di tipo unifamiliare. Infatti, la divisione in due lotti necessiterebbe di rilevanti costi per modifiche murarie interne e costi per costituzione di comunioni e/o servitù.



10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *"il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data*

Dario Sossai
geometra

della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, "si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo" (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Il sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati, ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (ALL. - RAPPORTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE), emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali atti di compravendita.

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative esposte nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, si ritiene

Dario Sossai
geometra

che il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile risulta pari ad Euro 1.055,00 arrotondati.

Ciò determina, sulla base della superficie commerciale quantificata in mq 308,20, un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad Euro 325.151,00.

11) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- | | |
|---|------|
| - ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | -15% |
| - ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E
CATASTALE | -2% |
| - STATO DI POSSESSO | -3% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -5% |

Totale percentuale – 25%

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad Euro 243.863,25 arrotondato ad **EURO 244.000,00**

(duecentoquarantaquattromila/00)

Dario Sossai
geometra

In fede

Spresiano, lì 21 gennaio 2016

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai



MODULARIO
P. n. 99. rev. 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

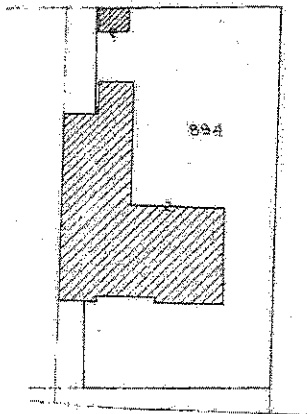
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1956, N. 689)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLLE UMBERTO Via MONS. BIANCHINI

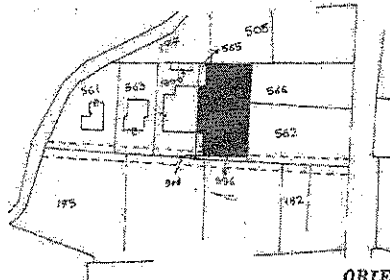
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

AREA SCOPERTA MQ 524



ESTRATTO DI MAPPA SC. 1:2000
C.N.E. COLLE UMBERTO
FOGLIO 9 (BIV) MH 894 - 1



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17/09/1986

PROT. N°

34438

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROBERTO BASSI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO n. 1577

DATA

Firma: [Signature]



MODULARIO
F. 49, mod. 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

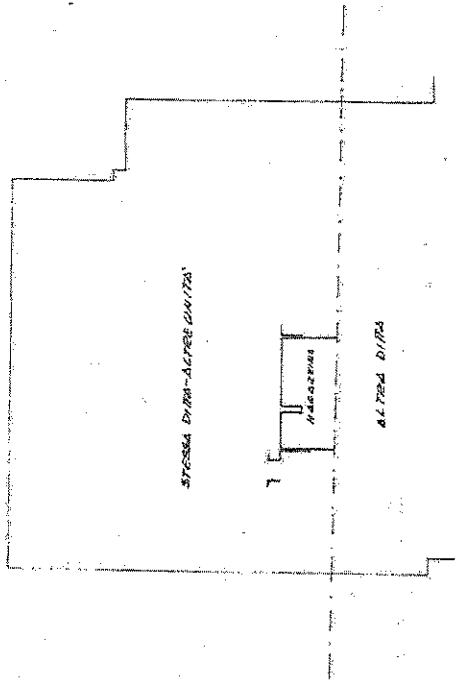
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1989, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLE UMBERTO Via HONS. BIANCHINI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



PIANO TERRA H=2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

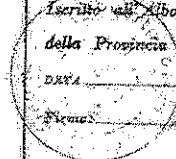
ROBERTO BASEI

Iscritto nell'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO n. 1577

DATA 10/09/1986

Firma: [Signature]



34445
34490
6

34445

DATA
PROZ. N°
34445

MODULARIO
F. 49 mod. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

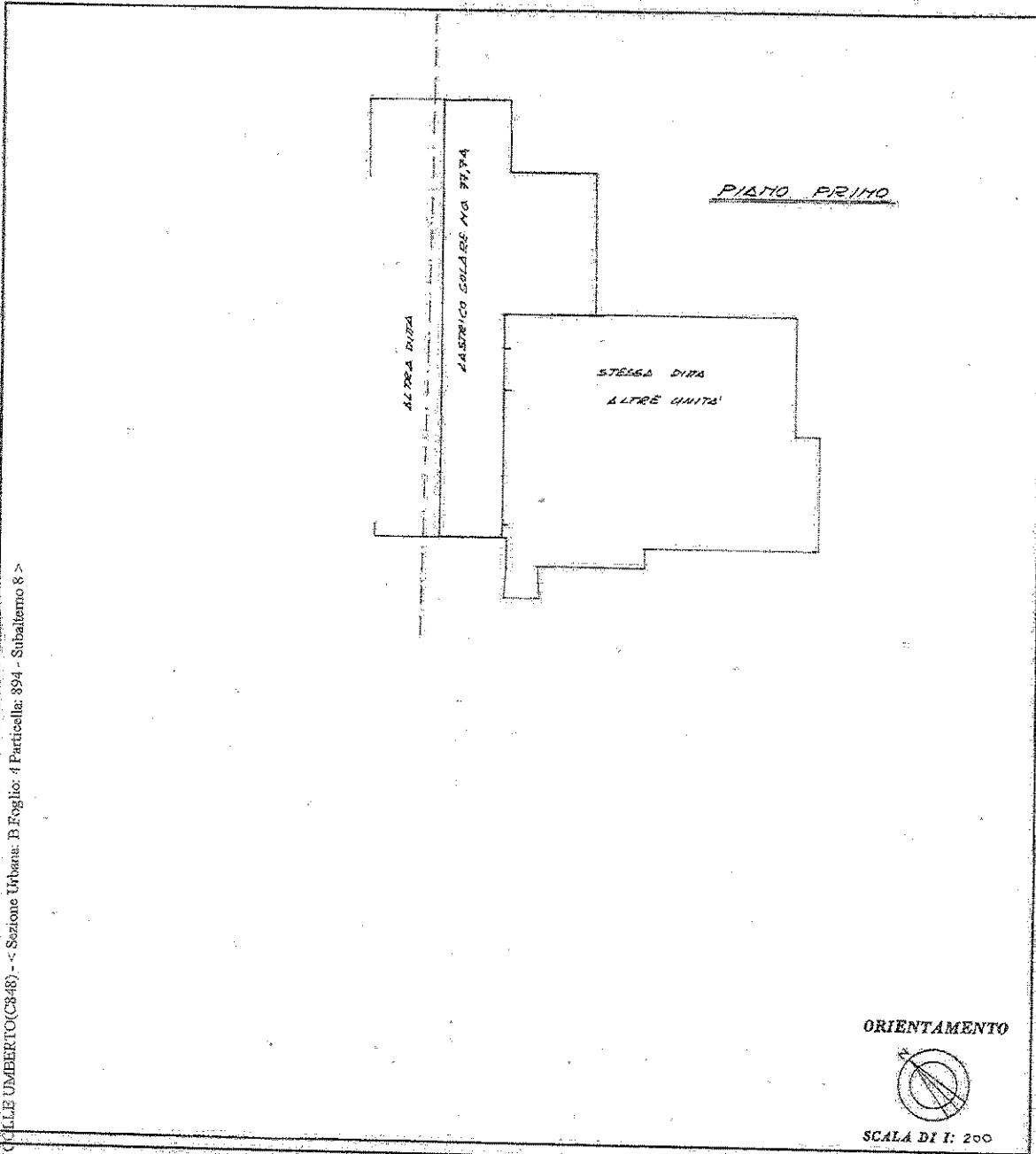
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGI 23 APRILE 1986, N. 652)

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di COLLE UMBERTO Via MONS. BIANCHINI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

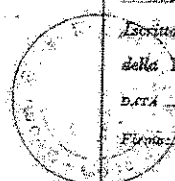


COLLE UMBERTO (CB 48) - < Sezione Urbana: B Foglio: 4 Particella: 894 - Subalterno 8 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
34438

B₅
8P4
8



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROBERTO DASEI
Iscrio all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO n. 1877
DATA
Firma: R. Dasei

MODULARIO
F. n. rend. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

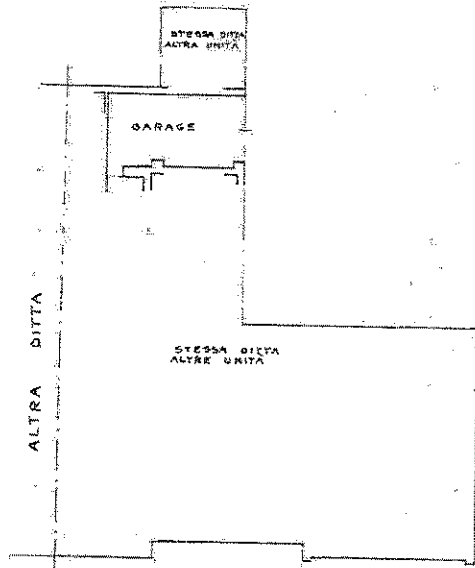
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1948, N. 416)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLLE UMBERTO Via MONS. GIANCHINI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

PIANO TERRA H. 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROBERTO BASEI

Iscritta all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO n. 1577

DATA

Firma: [Signature]

Comune di COLLE UMBERTO (CB48) - Sezione Urbana: B Foglio: 4 Particella: 894 - Subalunno 6 >

DATA
PROT. N°

34436

B
4
894
E



MODULARIO
F. n. 427



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

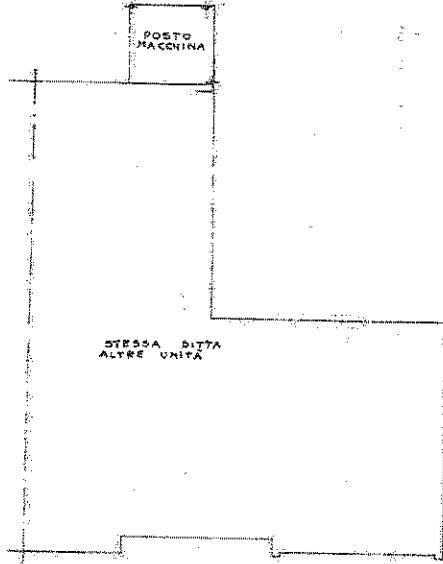
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1952, N. 636)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLLE UMBERTO Via MONS. CIANCHINI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

PIANO TERRA AREA = 6,98



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

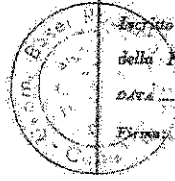
ROBERTO CASEI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO n. 1577

DATA

Firma



34435

B
L
896
5

SEDE REGIONALE ROMA
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2015 - Comune di COLLE UMBERTO (CR48) - Sezione Urbana: B Foglio: 4 Particella: 894 - Subalterno 5 >

MODULARIO
P. - ng. rod. - 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

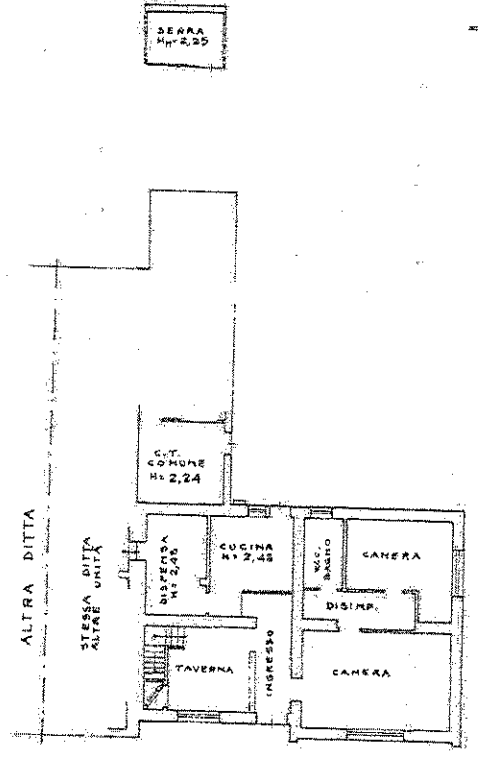
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1980, N. 350)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLLE UMBERTO Via MONS. BIANCHINI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

PIANO TERRA H= 2,35



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ALTA S. MARCO, 204
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2015
Comune di COLLE UMBERTO (CS-08) - < Sezione Urbana: E Foglio: 4 Particella: 894 - Subalterno: 3 >
MONS. G. BIANCHINI n. 2 piano: T.

30433

B 4
SPL
3

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROBERTO BAZEL
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO n. 1577
DATA 1/11/86
Firma [Signature]





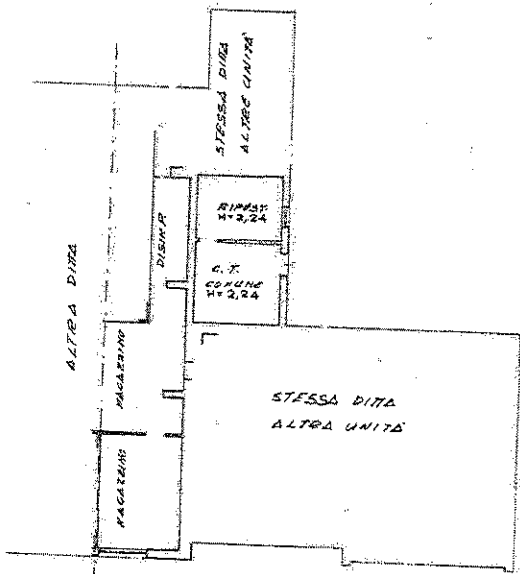
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

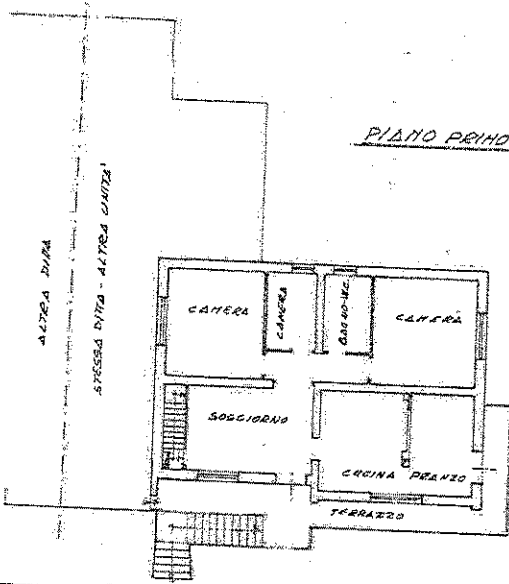
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOLE UMBERTO Via MONS. BIANCHINI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



PIANO TERRA H= 2.40



PIANO PRIMO H=2.80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

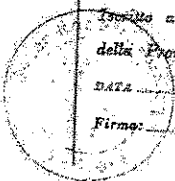
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROBERTO BASEI

Inscritta all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO n. 1577

DATA _____

Firma: RB



894

32432

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

ROT. No

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO