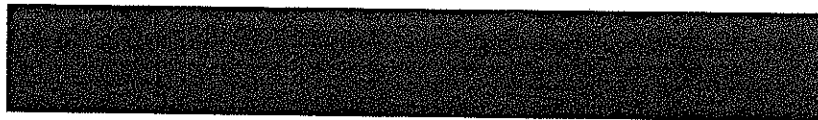


TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE



Contro

ESECUTATA*

R.G. ESEC. IMM.RI 260/2012

Giudice: dott.ssa Francesca VORTALI

PERIZIA DI STIMA



STUDIO DI INGEGNERIA
dott. ing. MARIO DE LUCA — dott. ing. NICOLA DE LUCA
31029 VITTORIO VENETO - Condominio Residenziale C - via Dante 5
- tel.0438.556638-FAX 0438.940933- info@studioingdeluca.com -



INDICE

1. PREMESSA	Pag.3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	Pag.3
3. PROPRIETA' E PROVENIENZA	Pag.5
4. STATO DI POSSESSO	Pag.6
5. SERVITU' E VINCOLI	Pag.6
6. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Pag.6
7. VERIFICA URBANISTICA	Pag.8
8. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA	Pag.9
9. DESCRIZIONE DEI BENI	Pag.10
10. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	Pag.11
11. DIVISIBILITA' DEL BENE	Pag.12
12. METODO DI STIMA	Pag.12
13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	Pag.13



1. PREMESSA

Con provvedimento in data 23/03/2016 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca VORTALI ha nominato il sottoscritto Nicola DE LUCA ingegnere, libero professionista con studio in Vittorio Veneto via Dante n.° 5, iscritto al n.° 3194 dell'Albo degli ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito estimatore dei beni immobili di proprietà dell'ESECUTATA*, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Orsago, via C.Battisti, n.° 31 e di seguito descritti.

Nell'udienza del 13/05/2016 presso il Tribunale di Treviso, lo scrivente prestava il giuramento di rito davanti il cancelliere e prendeva visione del quesito posto dal G.E. dott.ssa Francesca VORTALI.

Esperite le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Si consideri che il compendio immobiliare è costituito da:

- Un edificio in parte ad uso abitazione e parte ad uso negozio-bar
- Terreno di pertinenza

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è composto da un edificio in parte ad uso abitazione e parte ad uso negozio-bar su tre piani fuori terra e il tutto così composto:

- Piano terra: bar-trattoria con sala da pranzo separata, magazzino, centrale termica-cantina e taverna
- Piano primo: 3 camere, un soggiorno, una cucina e un ampio terrazzo (senza parapetto)
- Secondo piano-sottotetto: soffitta

I beni risultano identificati al Catasto Fabbricati della provincia di Treviso:

- **Comune di Orsago**



Foglio 5 - Mapp. 507 - sub 4 - cat. AREA URBANA – cons. 590 mq -

Via C.Battisti n.°31

In proprietà dell'ESECUTATA* e usufrutto parziale di ALTRO NOMINATIVO*;

- **Comune di Orsago**

Foglio 5 - Mapp. 507 – sub 5 - cat. C/1 - cl. 3 – cons. 55 mq - R.C. € 818,07

Via C.Battisti n.°31 – piano T;

In proprietà dell'ESECUTATA* e usufrutto parziale di ALTRO NOMINATIVO*;

- **Comune di Orsago**

Foglio 5 - Mapp. 507 – sub 6 - cat. C/1 - cl. 3 – cons. 28 mq - R.C. € 416,47

Via C.Battisti n.°31 – piano T;

In proprietà dell'ESECUTATA* e usufrutto parziale di ALTRO NOMINATIVO*;

- **Comune di Orsago**

Foglio 5 - Mapp. 507 – sub 7 - cat. C/6 - cl. U – cons. 17 mq - R.C. € 52,68

Via C.Battisti n.°31 – piano T;

In proprietà dell'ESECUTATA* e usufrutto parziale di ALTRO NOMINATIVO*;

- **Comune di Orsago**

Foglio 5 - Mapp. 507 – sub 8 - cat. A/3 - cl. 2 – cons. 7,5 vani - R.C. € 406,71

Via C.Battisti n.°31 – piano S1-T-1-2;

In proprietà dell'ESECUTATA* e usufrutto parziale di ALTRO NOMINATIVO*;

Confini dell'appartamento (da nord in senso orario):

- Nord: facciata in affaccio su area scoperta,
- Est : su scala interna condominiale e in parte su altra unità,



- Sud: facciata in affaccio su area scoperta,
- Ovest: su altra unità.

L'edificio è eretto sul terreno censito al Catasto dei Terreni:

- **Comune di Orsago**

Foglio 5 - Mapp. 507- ENTE URBANO – sup. are 7.50 (are sette e centiare cinquanta)

In proprietà dell'ESECUTATA*

Il mappale n.° 507 confina a nord con il mappale n.°1708, a est con il mappale n.° 611-1786, a sud con il mappale n.° 1786, a ovest con il mappale n.° 1676.

L'indagine catastale ha evidenziato difformità tra lo stato di fatto e ciò che è depositato al catasto:

- al pian terreno è stata creata una porta di collegamento tra l'osteria e la stanza che catastalmente è indicata come negozio alimentari (oggi è la sala da pranzo dell'osteria)

Si fa presente che la visura catastale del terreno è corretta mentre la visura catastale dei fabbricati presenta ancora come usufrutto parziale di ALTRO NOMINATIVO*, benché sia mancata nel 1984 (in allegato certificato di morte): la voltura è stata fatta ma probabilmente non è stata aggiornata.

3. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente l'immobile risulta di proprietà dell'ESECUTATA* per l'intero.

In data 13/05/1970 risulta trascritto all'ufficio del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (doc. 2 – nota di trascrizione), atto di successione per la piena proprietà di metà dell'immobile e la nuda proprietà dell'altra metà (con usufrutto in capo alla madre).

In data 15/10/1984 risulta deceduta l'usufruttuaria (certificato di morte, doc. 9) ed in data 09/07/1986 è stato trascritto l'atto di successione all'ufficio del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.



4. STATO DI POSSESSO

All'atto del primo sopralluogo in data 19/07/2016 risultava occupato dall'ESECUTATA* e dalla figlia con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (solo il sub 8, cioè l'abitazione) registrato il giorno 04/02/2009.

5. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso all'immobile avviene attraverso via C.Battisti. Non sono state trovate servitù o vincoli registrate.

6. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di perizia risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

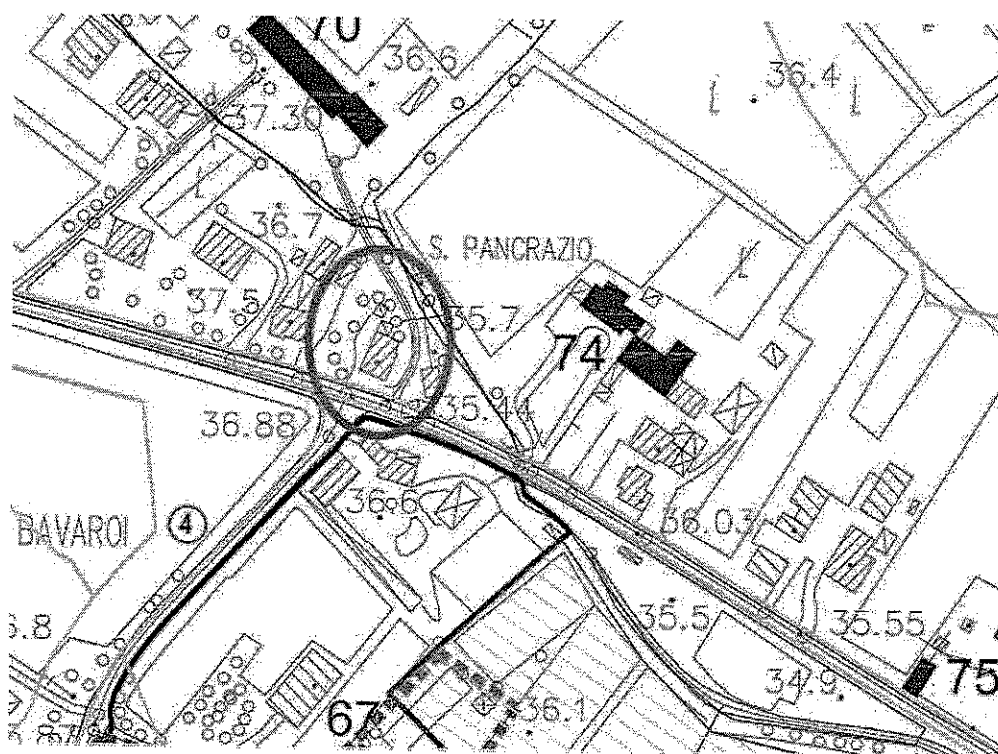
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/1970 - Registro Particolare 7459 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1986 - Registro Particolare 11559 Registro Generale 14716 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/1992 - Registro Particolare 20073 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale DALL'ANTONIA GIUSEPPE Repertorio 50792 del 21/09/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GAIARINE(TV) SOGGETTO VENDITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2004 - Registro Particolare 13378 Registro Generale 55632 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 96997/23193 del 10/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ORSAGO(TV) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 4431 del 05/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/04/2006. Cancellazione totale eseguita in data 06/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



- ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 4521 Registro Generale 18202 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 101972/26449 del 10/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ORSAGO(TV) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 3596 del 01/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2009. Cancellazione totale eseguita in data 02/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2009 - Registro Particolare 5024 Registro Generale 22863 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 109509/113 del 11/06/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Immobili siti in ORSAGO(TV) SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2009 - Registro Particolare 5099 Registro Generale 23181 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 111108/34093 del 22/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ORSAGO(TV) SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2012 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 7789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ. DI CONEGLIANO Repertorio 286/2012 del 01/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ORSAGO(TV) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2012 - Registro Particolare 7641 Registro Generale 10335 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 674/2012 del 23/03/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ORSAGO(TV)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2012 - Registro Particolare 22738 Registro Generale 31234 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1447 del 26/09/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ORSAGO(TV)



7. VERIFICA URBANISTICA



Dalla visione del P.I.(Piano degli interventi) vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'immobile ricade in **ZTO di tipo E – ZONE AGRICOLE**.

ART. 14 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA - Z.T.O. "E"

Nelle zone classificate agricole ogni intervento resta disciplinato dalla L.R. 5.3.1985, n° 24, dalla L.R. n° 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel territorio comunale classificato come zona "E" sono individuate le seguenti sottozone:

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E2/1 - Aree caratterizzate da presenze arboree e vegetazionali di rilevante interesse con particolari connotazioni sia per il paesaggio agrario, che per le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche.

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi che per scopi residenziali.

E4 - Aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per



l'organizzazione dei centri rurali.

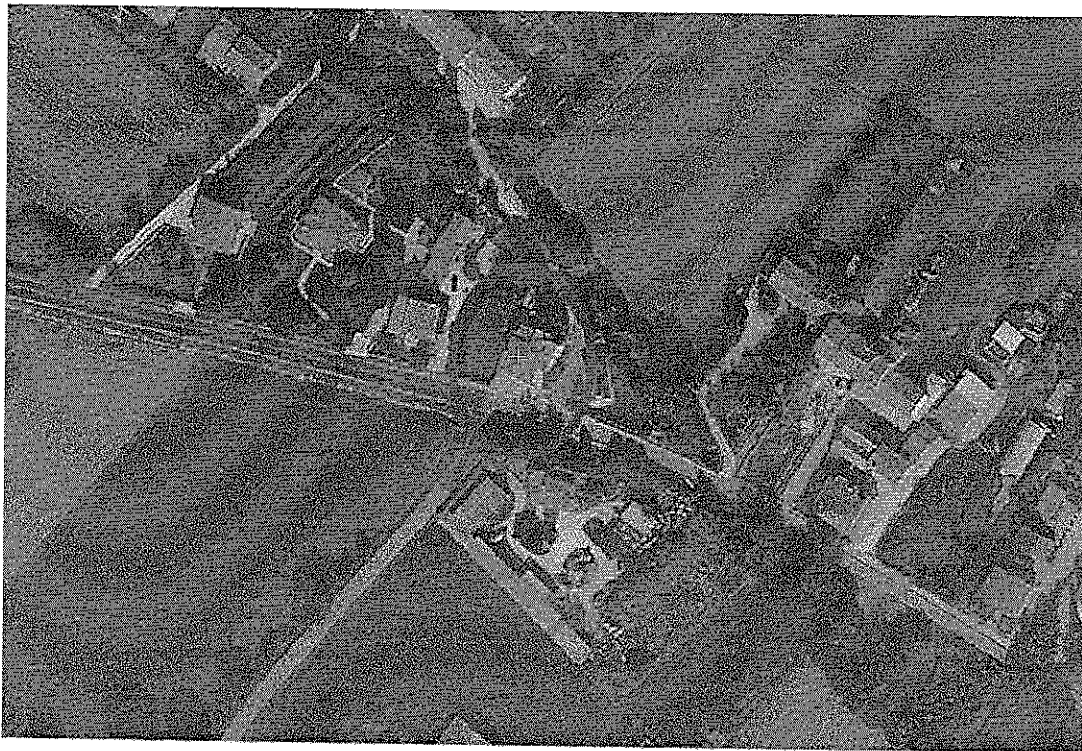
Tali zone rappresentano inoltre uno strumento di gestione del territorio in ordine: a) alla difesa idrogeologica della pianura; b) alla difesa dell'equilibrio fisiologico, biologico ed ecologico del territorio e delle zone urbane; c) alla difesa del paesaggio agrario, storico, artistico ed ambientale della pianura; d) alla formazione di parchi agricoli che il Consiglio Comunale potrà individuare anche successivamente all'approvazione della presente variante nelle zone classificate E2/1 n. 5 e n. 7

Queste zone sono inoltre destinate a sviluppare le potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli potenziali. Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo avendo come finalità la promozione e la valorizzazione delle attività agricole e di quelle attività direttamente connesse con l'agricoltura, secondo le specifiche potenzialità produttive rintracciabili nelle varie parti del territorio.

In queste zone, pertanto, a partire dalla data di adozione della variante al P.R.G., sono vietate destinazioni ed utilizzazioni dei fabbricati e delle aree diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, ad eccezione degli interventi edilizi di cui al comma successivo.

Per gli edifici esistenti nelle zone agricole con destinazione d'uso diversa da quella agricola e/o residenziale, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA



L'immobile oggetto di perizia è un edificio ad uso abitazione e negozi-bar nel comune di Orsago. L'immobile si trova in una zona periferica del Comune di Orsago – località Bavaroi-S.Pancrazio. La zona è caratterizzata da abitazioni singole e da campagna.

9.DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile è su tre piani fuori terra con all'esterno un ampio giardino e un box auto in lamiera. Sul retro dell'abitazione c'è un'ampia tettoia non molto alta (accatastata come canile).

PIAN TERRENO

Al pian terreno c'è un bar-trattoria composto da una sala bar con un bancone per il servizio bar in una sala(d'ingresso) con sul retro una stanza adibita a magazzino e servizi igienici, mentre nella sala attigua c'è la sala da pranzo. Catastalmente il locale adibito a bar(sub 5) sarebbe un locale separato con il locale adibito a sala da pranzo(sub 6): la porta di collegamento infatti non risulta nelle carte depositate presso il comune e neppure al catasto. Il pavimento dei locali è in graniglia e le finiture delle pareti è ad intonaco grezzo e fino con finitura superficiale con pittura. Sul retro è presente un'ampia taverna con pareti rivestite con perline in legno e soffitto al grezzo.

PIANO PRIMO

Al piano primo è presente un appartamento composto da ingresso, tre camere, un soggiorno, una cucina e un bagno. Dalla cucina si accede ad un'ampia terrazza che attualmente è senza parapetto e il rivestimento della pavimentazione è in cemento. L'accesso al primo piano può avvenire attraverso la scala interna che collega i locali al piano terra con quelli al piano primo e secondo oppure attraverso una scala esterna.

Le camere da letto sono ampie ma presentano evidenti segni di umidità sia sulle pareti sia in corrispondenza degli angoli.

Le finiture dell'appartamento sono di un livello medio-scarso, con serramenti in legno (vetro singolo), porte interne in legno tamburato, pavimenti in graniglia o piastrelle, rivestimenti del bagno in ceramica, finitura delle parti ad intonaco grezzo e fino con finitura superficiale con pittura.



L'impianto idrotermosanitario è fermo da alcuni anni e pare non funzionante.

PIANO SECONDO

Al piano secondo è presente una soffitta che copre l'intera pianta dell'edificio con altezza minima in prossimità delle pareti pari a circa ml $h=1,7$ e altezza massima al colmo di circa ml $H=3,15$.

Il grado di manutenzione è molto scarso in quanto presenta ancora oggi i segni di un principio d'incendio che ha coinvolto i locali anni addietro.

La struttura del tetto è in legno a vista e nei muri perimetrali sono presenti delle finestre che garantiscono una buona areazione.

La struttura dell'intero edificio è in muratura con solai in latero-cemento. Il tetto, come già detto, è in legno con copertura in coppi. Nel complesso l'immobile presenta un grado di manutenzione scarso: sono molte le zone dove sono presenti segni d'umidità, il sottotetto pare ancora strutturalmente stabile ma ha evidenti segni del principio d'incendio che ha coinvolto il locale anni addietro, gli impianti sono datati e non si può escludere che l'impianto idrotermosanitario debba essere rifatto (non è funzionante ed è un po' datato).

10. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato che:

- la consistenza urbana è antecedente il 01/09/1967
- in data 11/05/1954 presentata domanda ad ottenere il nulla osta per la costruzione di un fabbricato. In data 26/06/1956 è stata concessa autorizzazione di abitabilità.
- In data 07/07/1970 domanda e in data 07/09/1970 licenza di esecuzione di lavori edili per la costruzione di servizi igienici
- in data 10/05/1972 denuncia e in data 19/05/1972 licenza di costruzione di un garage privato e completamento disbrigo
- in data 29/03/1986 domanda concessione edilizia in sanatoria per la costruzione di



annessi residenziali adibiti ad uso canile, ed installazione di un box in lamiera ad uso garage. La domanda è stata accolta (concessione n.° 147 del 20/04/1989) ma non è mai stata ritirata dagli uffici: manca infatti ancora da pagare la marca da bollo e le firme del funzionario comunale e del concessionario; è presente la firma del Sindaco. Per questo motivo, sentito il tecnico comunale si può considerare la concessione accolta ma la pratica formalmente non ancora conclusa

11. DIVISIBILITA' DEL BENE

Data la tipologia del bene, le sue caratteristiche, le sue dimensioni, appare possibile la divisibilità in lotti: un lotto potrebbe essere composto dall'abitazione al primo piano con la soffitta al secondo e la taverna al pian terreno con il giardino; un secondo lotto potrebbe essere composto dai due negozi-bar. Non si ritiene invece conveniente la divisione in tre lotti (i due negozi separatamente come due lotti e l'appartamento come terzo lotto) in quanto le dimensioni ed il loro posizionamento potrebbero determinare maggiori difficoltà nella vendita.

Si evidenzia che nel caso di due lotti separati, gli acquirenti dovranno eseguire sia opere murarie che sugli impianti per rendere separati i vari ambienti, oltre alle pratiche per la regolarità edilizia, il cui costo è molto difficilmente stimabile ma può essere indicato in circa euro 20.000,00.

Per questo ultimo motivo si consiglia la vendita in un lotto unico. Vengono in ogni caso esaminate le due possibilità:

1. vendita in due lotti
2. vendita del fabbricato intero

12. METODO DI STIMA

I criteri estimativi si dividono in 6 tipologie:

- criterio del valore di mercato o di comparazione dei valori di mercato
- criterio finanziario-reddituale
- criterio del valore del costo
- criterio del valore di surrogazione
- criterio di valore di trasformazione



- criterio del valore complementare.

In questo caso il criterio che si reputa più idoneo è il criterio del valore di mercato che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni all'attualità (metodo comparativo). Allo scopo, per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche dell'immobile ed in particolare della sua ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e in particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona.

Si sono quindi considerate le possibilità di collocazione sul mercato dell'immobile oggetto della presente perizia, considerando le quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti, e con analoghe caratteristiche e dotazioni. Dalla situazione congiunturale del mercato immobiliare, che sta attraversando in questo momento una crisi, si è giunti alla determinazione del valore unitario per le varie parti dell'immobile come sotto specificato.

Nel caso in esame si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie commerciale in metri quadri (mq.).

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato il sottoscritto perito valuta:

Calcolo delle superfici commerciali (le superfici commerciali non sono quelle nette):

- Bar (sub 5): circa 58 mq.



- Bar-negozio (sub 6): circa 53 mq.
- Appartamento: circa 132 mq (la scala viene conteggiata una volta sola).
- Terrazzo: circa 24 mq
- Taverna: circa 24 mq
- Soffitta: circa 86 mq
- Vani accessori (cantina e centrale termica): circa 43 mq(compresa la scala)
- Garage esterno: circa 17,5 mq.

Come detto, viene analizzata la possibilità di vendita in **due lotti**.

1. Lotto 1: negozi-bar al pian terreno
2. Lotto 2: abitazione al piano primo (compreso il giardino esterno con garage, la taverna e il sottotetto-soffitta)

POSSIBILITA' 1

LOTTO 1

Superficie convenzionale vendibile totale

Si è considerato la somma dei due negozi. Quindi:

$$\begin{aligned} \text{sup. bar (sub 5) + sup negozio (sub 6) =} \\ 58 \text{ mq.} + 53 \text{ mq.} = 111,00 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Superfici totali arrotondate per mq. 111.

Valore immobile oggetto della stima

(considerando valore in euro al metro quadro pari a 900,00 €/mq.):

$$111 \text{ (mq.)} \times 900,00 \text{ (€/mq.)} = \mathbf{99.900,00 \text{ €}}$$

(novantanovemila novecento euro)



Considerando il tipo di vendita (vendita forzosa quindi senza alcuna garanzia), il valore come base d'asta dell'immobile, arrotondato, è pari a:

90.000,00 € (novanta mila euro)

LOTTO 2

Superficie convenzionale vendibile totale

Si è considerato per le superfici della taverna e soffitta un coefficiente correttivo pari a 0,40, per quelle delle terrazze un coefficiente correttivo pari a 0,35 mentre per i vani accessori e il garage esterno 0,30. Quindi:

$$\begin{aligned} & \text{sup. appartamento} + \text{sup. terrazzo} + \text{sup. taverna} + \text{sup. soffitta} + \text{sup. garage} \\ & \quad + \text{sup. vani accessori} = \\ & 132 \text{ mq.} + \text{mq. } 24 \times 0,35 + \text{mq. } 24 \times 0,4 + \text{mq. } 86 \times 0,40 + \text{mq. } 17,5 \times 0,30 + \text{mq. } 43 \times 0,30 = \\ & \quad 202,55 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Superfici totali arrotondate per mq. 203.

Valore immobile oggetto della stima

(considerando valore in euro al metro quadro pari a 600,00 €/mq.):

$$203 \text{ (mq.)} \times 600,00 \text{ (€/mq.)} = \mathbf{121.800,00 \text{ € (centoventuno mila e ottocento euro)}}$$

Considerando il tipo di vendita (vendita forzosa quindi senza alcuna garanzia), il valore come base d'asta dell'immobile, arrotondato, è pari a:

110.000,00 € (centodieci mila euro)

Gli eventuali acquirenti dovranno considerare anche le spese necessarie (opere murarie ed impianti) per la divisione, stimate in non meno di 15.000,00 euro.



POSSIBILITA' 2

Se invece si considera la vendita dell'immobile nel suo intero, il valore è pari a:

$$\begin{aligned} & \text{Valore negozi + valore immobile rimanente(compreso giardino)=} \\ & = 99.900,00 \text{ €} + 121.800,00 \text{ €} = \end{aligned}$$

221.700,00 € (duecentoventuno mila settecento euro)

Considerando il tipo di vendita (vendita forzata quindi senza alcuna garanzia), il valore come base d'asta dell'immobile, arrotondato, è pari a:

200.000,00 € (duecento mila euro)


Com'è evidente, la stima dell'immobile per la vendita in un lotto unico è pari alla somma delle stime per la vendita in due lotti.

Occorre però ricordare che nell'ipotesi di vendita separata di due lotti, gli acquirenti dovranno farsi carico degli interventi necessari per la divisione sopra richiamati, che, pur non essendo possibile stimare con precisione, lo scrivente ha quantificato in circa 20.000,00 euro.

Per questo motivo si consiglia la vendita in un lotto unico.

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

Vittorio Veneto, 10/09/2016

Il perito
Dott. Ing. 



***CORRISPONDENZA NOMINALE DEGLI ESECUTATI**

IN PERIZIA VIENE INDICATA COME "ESECUTATA" [REDACTED]
[REDACTED] INOLTRE VIENE INDICATA COME "ALTRO NOMINATIVO" LA
[REDACTED]

Si allega:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. TRASCRIZIONE SUCCESSIONE PRESSO CONSERVATORIA
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE IPOTECARIE
6. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
7. ESTRATTO DI MAPPA E PRG ED ESTRATTO NORME ATTUAZIONE PRG
8. ESTRATTO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE
9. CERTIFICATO DI MORTE RORDER EMILIA
10. COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE
11. SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA



MODULARIO
F. rig. rend. 497



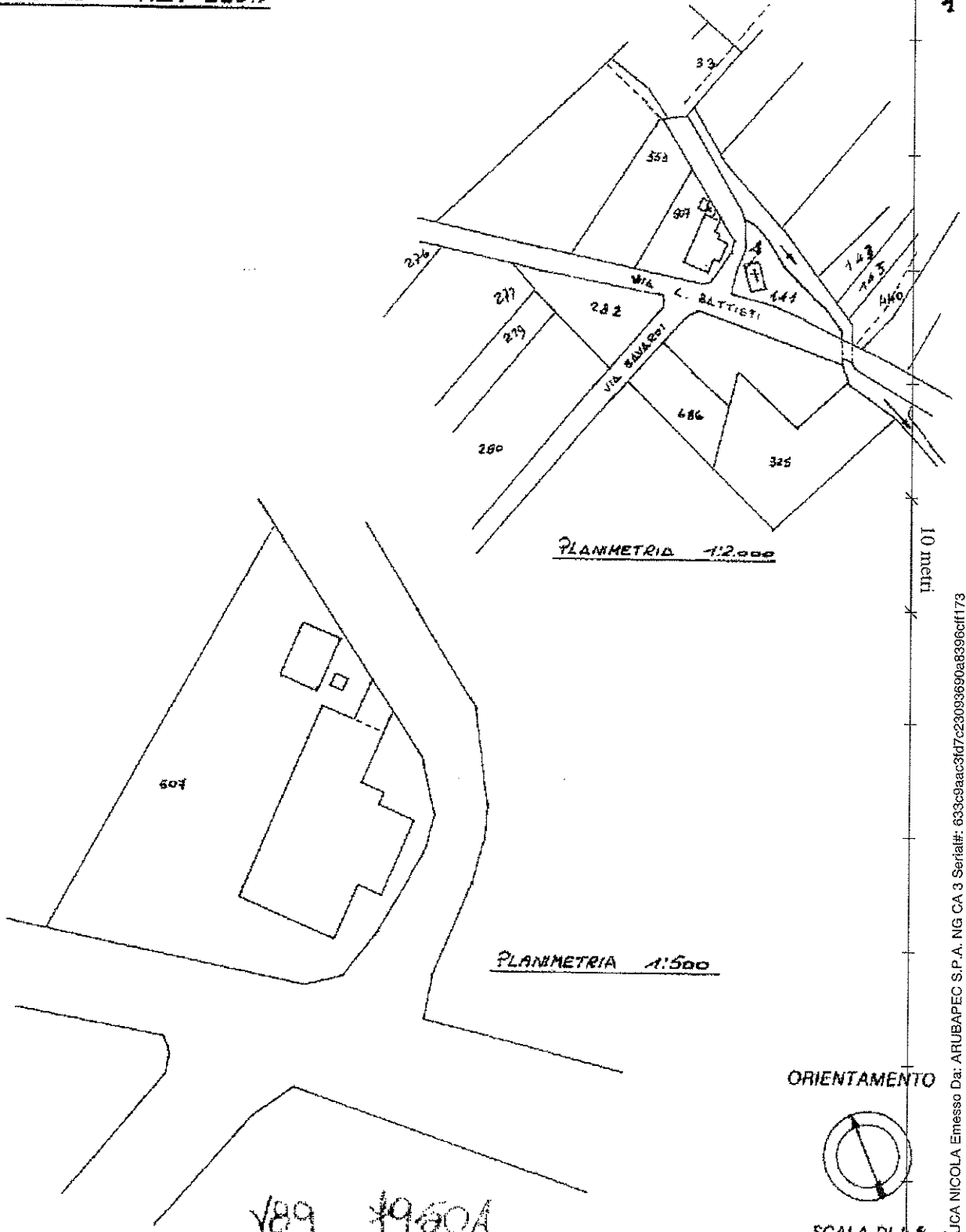
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORSAGO via L. BATTISTI civ. 34

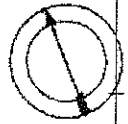
AREA SCOPERTA MQ. 590,2



1

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di ORSAGO (GI23) - Foglio: 5 - Particella: 507 - Subalterno: 4 >

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atto

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BASSO PIERGIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/04/1989 - Data: 18/07/2016 - n. T103496 - Richiedente: [REDACTED]

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

In 507 sub 183

data 03.03.1989 Firma Basso Piergiuseppe/R

Firmato Da: DE LUCA NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 633c9aac3fd7c23093690a8396c1f73

MODULARIO
F. fig. rend. 487

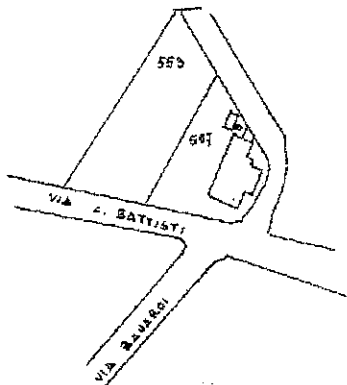


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

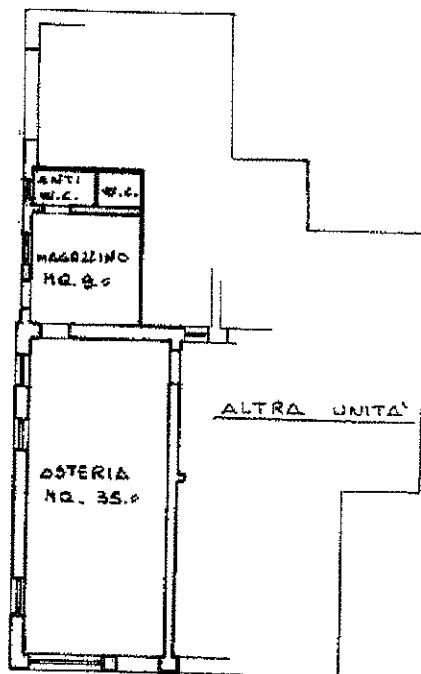
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORSAGO via L. BATTISTI civ. 34



Planimetria 1:2000



PIANO TERRA
h=ml. 270

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

189 795/1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di ORSAGO (GI23) - < Foglio: 5 - Particella: 507 - Subalterno: 5 >
VIAREGGIO - Catasto Fabbricati - Foglio 5 - Particella 507 - Subalterno 5

Dichiarazione di N.C.
Ultimo proprietario in essere

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BASSO PIERGIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/04/1989 - Data: 18/07/2016 - n. T103497 - Richiedente: [REDACTED]

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

In 507 sub

data 02.03.89

Firma

Basso Piergiuseppe

11m 01

Firmato Da: DE LUCA NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 603c9aac3fd7c23093690a8396cfd173



MODULAFIO
F. rig. rend. 497



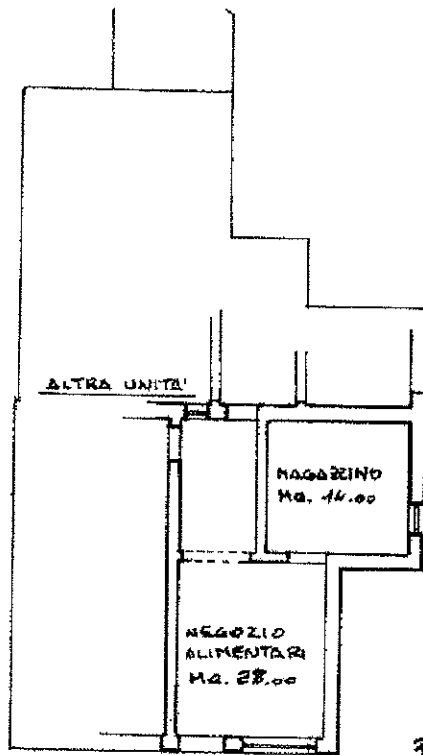
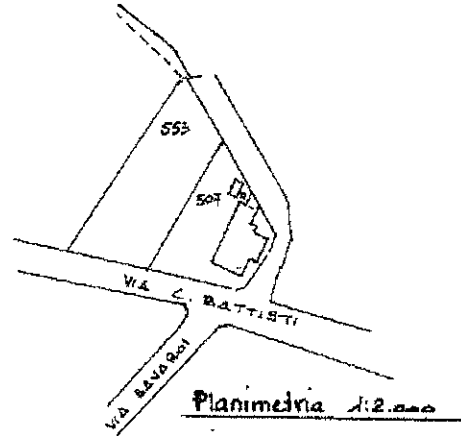
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

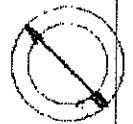
Planimetria di u.i.u. in Comune di ORSAGO via L. BATTISTI civ. 34

3



PIANO TERRA
h = ml. 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di ORSAGO (G123) - < Foglio: 5 - Particella: 507 - Subalterno: 6 >
Via: [REDACTED] - Particella: 507 - Subalterno: 6

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BASSO PIERGIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/04/1989 - Data: 18/07/2016 - n. T103499 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di TREVISO n. 783

In. 507 sub.

data 03.03.89 Firma Basso Piergiuseppe

Firmato Da: DE LUCA NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 633c9aac3fd7c23093690a8396c1f73



MODULARIO
F. n. g. rend. 497

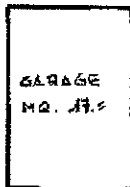


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORSAGO via C. BATTISTI civ. 31



PIANO TERRA
h. al. 2.15

5

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2016 - Comune di ORSAGO (G123) - < Foglio: 5 - Particella: 507 - Subalterno: 7 >
Via C. Battisti n. 31 in Orsago, T.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA

(titolo, cognome e nome)
BASSO PIERGIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/04/1989 - Data: 18/07/2016 - n. T103500 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 507 sub.

della provincia di TRE VISO n. 183

data 03.03.89 Firma [Signature]