

G.E. dr.ssa F. Vortali
R.G. Esec. Imm. 700/2014 riun. 142/2015

Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi

Dott. Ing. Rossi Claudio
Via Della Resistenza n. 2
31038 PAESE (TV)
[REDACTED]
Ordine Ing. TV n. A3752
Coll. Geom. TV n. 2297
mail:claudiorossi2066@mail.com
pec:claudio.rossi2@geopec.it
claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INDICE:

1. Incarico	Pag. 2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3. Formazione dei lotti	Pag. 3
4. Ubicazione e accessibilità	Pag. 4
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag. 4
6. Descrizione confini	Pag. 5
7. Servitù-Oneri-Condominio	Pag. 5
8. Provenienza, trascrizioni, iscrizioni	Pag. 5
9. Descrizioni degli immobili	Pag. 6
10. Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 11
11. Potenzialità edificatoria residua	Pag. 11
12. Verifica della conformità urbanistica	Pag. 11
13. Abusi edilizi e difformità	Pag. 12
14. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag. 12
15. Disponibilità dell'immobile	Pag. 12
16. Occupazione degli immobili	Pag. 12
17. Aggiornamenti e verifiche	Pag. 12
18. Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag. 13
19. Metodo di stima	Pag. 13
20. Valutazione degli immobili	Pag. 16
21. Indice allegati	Pag. 21



INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297 con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 16 ottobre 2017 del Sig. G. E. dott.ssa F. Vortali con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 02/02/2018 alle ore 10,00.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione, è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 18/06/2018 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di RONCADE (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso agli immobili;

il giorno 01/06/2018 e 09/06/2018 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione



e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti;
- presso il Municipio di RONCADE (TV) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

DIVISIBILITA' BENI

Trattandosi di pignoramento non dell'intera piena proprietà ma di una quota di 1/2 della stessa, pur in presenza di due distinti alloggi, vi è la presenza di annessi ad uso magazzino e di un terreno agricolo aventi accesso comune con gli alloggi, pertanto, qualora si dovesse procedere alla divisione necessiterebbero cospicue spese per frazionamento e conguaglio, inoltre si dovrebbero costituire gravose servitù che ridurrebbero il godimento di uno dei due alloggi con suo conseguente forte deprezzamento.

Si esprime pertanto il seguente giudizio di divisibilità:

NON COMODAMENTE DIVISIBILE.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che:



- i beni oggetto di valutazione sono costituiti da un fabbricato con due alloggi, con annessi magazzini ed area di pertinenza comune;

- l'accesso è comune dalla via pubblica;

- l'area dei fabbricati risulta unicamente recintata a formare un unico compendio immobiliare;

- il terreno agricolo ha lo stesso accesso dei fabbricati e per accedere al terreno necessita attraversare la corte dei fabbricati;

- uno degli alloggi usufruisce dello scoperto comune dell'altro in quanto attualmente proprietari sono i medesimi;

- che la divisione in lotti porterebbe ad avere unità immobiliari prive di una loro autonomia funzionale a meno di divisioni di aree e creazione di servitù;

Rilevato tutto ciò, si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Le unità immobiliari sono site in RONCADE, via Mezza brusca.

L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica -via Mezza Brusca.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/2 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 2

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
45	3	T	C/6	4	22 mq	25 mq	Garage	€ 40,90



45	5	T	C/2	4	14 mq	17 mq	Magazzino € 17,35
45	6	T	C/2	4	85 mq	71 mq	Magazzino € 105,36
45	7	T-1	A/2	2	7,5 vani	149 mq **	Abit. Civile € 658,48
45	8	T-1	A/2	2	6 vani	131 mq ***	Abit. Civile € 526,79

-**- totale escluse aree scoperte: 136 mq

-***- totale escluse aree scoperte: 119 mq

sono compresi i Beni Comuni Non Censibili come segue:

mapp. 45 sub 9 area scoperta di mq 1446 B.C.N.C. ai sub. 3-5-6-8.

□ N.C.T. Comune di RONCADE (TV) Fg. 12

M.n.	Qualità	CL.	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
172	SEMIN. ARBOR.	4	01.02.74	€ 58,37	€ 29,18

Alla data dell'esecuzione delle visure, i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali identificano precisamente ed univocamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Le planimetrie catastali non conformi al progetto depositato in Comune di RONCADE ma differiscono dallo stato di fatto per abusi come si dirà in seguito.

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende.

DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio immobiliare confina: a nord con altro foglio di mappa, ad est con mappale 119 stesso comune e foglio, a sud con mappali 16,107 stessi comune e foglio ad ovest con mappali 3 e 132 stessi comune e foglio, fatti salvi altri o variati.



SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Non rileva condominio;

Si rileva servitù di passaggio da atto notarile in data 01/08/1986 repertorio 24804 del notaio Salvatore Romano in Treviso come segue: *"-NORME COMUNI-La parte Venditrice per sè, eredi ed aventi causa si obbliga a consentire ai compratori, loro eredi ed aventi causa, il transito in prosecuzione del m.n. 131 (ex 3/c) al fine di accedere al garage compravenduto."* Trattasi di transito consentito sul mappale 45 in proprietà di ESECUTATO e SOGGETTO 1 ai fini di permettere l'accesso al garage del fabbricato confinante sul lato ovest insistente sul mappale 109, in precedenza in proprietà di ESECUTATO e SOGGETTO 1.

Si rileva infine, che l'accesso sia carraio che pedonale e la sosta mezzi, sia all'alloggio sub. 7 che al terreno agricolo mapp. 172, avviene attraverso il B.C.N.C. mapp. 45 sub. 9, BCNC ai sub. 3-5-6-8 creando così una servitù di fatto su tale bene a favore dei beni di cui al terreno mapp. 172 e abitazione mapp. 45 sub. 7.

CRONISTORIA CATASTALE

La consistenza attuali dei mappali sottoposti pignoramento, deriva dai seguenti atti catastali:

- il mappale 172 nella attuale consistenza di mq 10.274 mq, deriva da tipo mappale del 29/01/2001 n. 550/2001 protocollo n. 215915 per frazionamento del precedente mappale 137, a sua volta originato da frazionamento del 07/12/1982 n. 173/1982 protocollo n. 16074 per frazionamento del precedente mappale 130, a sua volta originato dal frazionamento del 28/07/1996 n. 50/1986 protocollo n. 16059 per frazionamento del precedente mappale 3, a sua volta originato dal frazionamento n. 7681 in atti dal 27/12/1990 per frazionamento del precedente



mappale 3, a sua volta originato dal precedente frazionamento del 27/08/1974 n. 39580 per frazionamento del precedente mappale 3 nella consistenza originaria all'impianto meccanografico di 26.534 mq.

- il mappale 45 ente urbano nella attuale consistenza di 1.820 mq, deriva da tipo mappale del 03/02/2005 n. 380821/2004 protocollo n. TV0380821 per variazione del precedente mappale 45, a sua volta originato dal tipo mappale del 29/01/2001 n. 550/2001 protocollo n. 215915 per fusione dei mappali 173 (che a sua volta deriva dal mappale 137, a sua volta originato da frazionamento del 07/12/1982 n. 173/1982 protocollo n. 16074 per frazionamento del precedente mappale 130, a sua volta originato dal frazionamento del 28/07/1996 n. 50/1986 protocollo n. 16059 per frazionamento del precedente mappale 3, a sua volta originato dal frazionamento n. 7681 in atti dal 27/12/1990 per frazionamento del precedente mappale 3, a sua volta originato dal precedente frazionamento del 27/08/1974 n. 39580 per frazionamento del precedente mappale 3 nella consistenza originaria all'impianto meccanografico di 26.534 mq), col precedente mappale 45, a sua volta originato dal tipo mappale del 25/11/1987 n. 105260/1987 protocollo n. 16087, a sua volta originato dal mappale 45 nella consistenza originaria all'impianto meccanografico di 132 mq fabbricato rurale.

- mapp. 45 sub. 8 deriva da variazione del 14/02/2005 n. 1791/2005 per divisione del sub. 2 a sua volta costituito con pratica catastale prot. 52685 del 27/11/1987;

- mapp. 45 sub. 7 deriva da variazione del 14/02/2005 n. 1791/2005 per divisione del sub. 2 a sua volta costituito con accatastamento prot. 52685 del 27/11/1987;

- mapp. 45 sub. 6 deriva da variazione del 16/02/2001 n. 1544/2001 protocollo n. 56552 per variazione consistenza area e inserimento nuovi fabbricati;

- mapp. 45 sub. 5 deriva da variazione del 16/02/2001 n. 1544/2001 protocollo n.



56552 per variazione consistenza area e inserimento nuovi fabbricati;

- mapp. 45 sub. 3 costituito con accatastamento prot. 52685 del 27/11/1987;

-B.C.N.C. sub. 9 deriva da variazione del 14/02/2005 n. 1791/2005 per variazione del sub. 4 a sua volta costituito con pratica catastale prot. 52685 del 27/11/1987 per soppressione del sub. 1 a sua volta costituito con accatastamento prot. 52685 del 27/11/1987.

DITTA INTESTATARIA - PROVENIENZA

INTESTAZIONE ATTUALE E PROVENIENZA:

A tutt'oggi i beni oggetto di esecuzione risultano in proprietà degli esecutati come segue:

- ESECUTATO piena proprietà per 1/2;

- SOGGETTO 1 piena proprietà per 1/2;

I beni sono pervenuti agli esecutati a seguito di:

- Successione Legittima in morte di SOGGETTO 2 deceduto a Codognè il 19/01/1975 registrata a Treviso il 27/06/1975 (den. n. 38-vol.n. 492) e trascritta a Treviso il 25/10/1975 reg. gen. 14778 reg. part. 12692; Si precisa che non sono stati rinvenuti atti di accettazione espressa dell'eredità, essendo l'ESECUTATO in possesso del bene ed essendovi innumerevoli atti presso la pubblica amministrazione a firma dei due eredi ESECUTATO e SOGGETTO 1 quali pratiche edilizie e catastali, oltre ad essere firmati da entrambi le parti i comodati di cui si dirà in seguito, l'accettazione dell'eredità risulta tacita.

Al ventennio i beni risultavano in proprietà dell'ESECUTATO per la quota di 1/2 della piena proprietà e a SOGGETTO 1 per una quota di 1/2 della piena proprietà, come da atto di provenienza su citato; in precedenza erano pervenuti a



SOGGETTO 2 in forza di atto notarile del 30/10/1952 repertorio n. 6247/2169 del Notaio Volpi di Romero in Treviso, registrato a Treviso il 14/11/1952 al N. 1213 VOL. 175 e Trascritto a Treviso il 17/11/1952 reg. gen. 11490 reg. part. 10966.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 04/08/1986 variata in data 28/01/2005 reg. gen. 17024 reg. part. 13408 - Atto di compravendita rogato dal dott. Salvatore Romano notaio in Treviso in data 01/08/1986 rep. 24804 a carico di SOGGETTO 1 ed ESECUTATO 1 (Obbligo transito vedi punto servitù);

- nota in data 25/11/2014 reg. gen. 32514 reg. part. 24157 Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili in data 23/10/2014 repertorio 8671 dell'ufficiale Giudiziario di Treviso codice fiscale 80005620267 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione a favore di "SOGGETTO 4" ed a carico dell'ESECUTATO;

- nota in data 18/03/2015 reg. gen. 7029 reg. part. 5169 - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili in data 03/03/2015 repertorio 1851/2015 dell'ufficiale Giudiziario di Treviso codice fiscale 80005620267 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione a favore di "SOGGETTO 3" ed a carico dell'ESECUTATO;

ISCRIZIONI

- nota in data 06/05/2005 reg. gen. 18545 reg. part. 4438 ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo contratto il 13/04/2005 rep. 74258/17695 Notaio Pecorelli Romano in Treviso a favore di "SOGGETTO 5", a carico dell'ESECUTATO per 1/2 del diritto di proprietà e SOGGETTO 1 per 1/2 del diritto di proprietà, con Debitore non datore di ipoteca "SOGGETTO 6" sul bene oggetto di esecuzione in Comune di Roncade sez. B fg. 2 mapp. 45 sub. 7;



- nota in data 26/07/2006 reg. gen. 38319 reg. part. 9778 ipoteca volontaria-
concessione a garanzia di mutuo contratto il 17/07/2006 rep. 78005/19304 Notaio
Pecorelli Romano in Treviso a favore di "SOGGETTO 5", a carico
dell'ESECUTATO per 1/2 del diritto di proprietà e SOGGETTO 1 per 1/2 del diritto
di proprietà, con Debitore non datore di ipoteca "SOGGETTO 6" sul bene oggetto
di esecuzione in Comune di Roncade sez. B fg. 2 mapp. 45 sub. 7;

- nota in data 07/12/2007 reg. gen. 57983 reg. part. 16169 ipoteca volontaria-
concessione a garanzia di mutuo contratto il 26/11/2007 rep. 3322/1847 Notaio
TOTTOLO MARCO in Castelfranco Veneto (TV) a favore di "SOGGETTO 5", a
carico dell'ESECUTATO per 1/2 del diritto di proprietà e SOGGETTO 1 per 1/2 del
diritto di proprietà, sui beni oggetto di esecuzione in Comune di Roncade sez. B fg.
2 mapp. 45 sub. 8 e sub. 3;

- nota in data 01/12/2010 reg. gen. 43119 reg. part. 9605 ipoteca giudiziale -
decreto ingiuntivo del 30/07/2010 repertorio 5485 Tribunale di Treviso a favore di
"SOGGETTO 7", a carico dell'ESECUTATO per 1/2 del diritto di proprietà, sui beni
oggetto di esecuzione;

La verifica è aggiornata al 12/06/2018.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato a due alloggi con corte comune ed annessi rustici-magazzini,
con annesso appezzamento di terreno agricolo parzialmente adibito a corte e
giardino. Il compendio risulta recintato sul lato sud, l'accesso carraio e pedonale
unico per tutto il compendio, è diretto dalla via pubblica via Brusca.

Il compendio immobiliare risulta così composto:

1) ABITAZIONE sub. 7 via Brusca civ. 7a



Abitazione su due piani fuori terra realizzata nell'anno 2004 a seguito di ristrutturazione di fabbricato esistente, con accesso alla via pubblica attraverso il mapp. 45 sub. 9 stessi Comune e foglio BCNC ai sub. 3-5-6-8; La composizione dell'unità è la seguente:

- PIANO TERRA (superfici nette come da progetto depositato in Comune):
soggiorno mq 26.06 con vano scale collegante il piano primo, cucina mq 13.47, disimpegno mq 1.71, wc mq 4.24, lavanderia mq 6.80, portico mq 13.50 circa; dal soggiorno/sottoscala si accede nel lato nord ad un locale posto sul lato nord/est ad uso magazzino e ad una tettoia che però risultano abusivi come si dirà in seguito.

- PIANO PRIMO (superfici nette come da progetto depositato in Comune):
disimpegno con vano scale collegante il piano terra mq 4.80, guardaroba mq 11.87, bagno mq 9.10, camera mq 9.94, camera mq 15.78, terrazza esterna mq 13.60 mq circa.

A pertinenza dell'unità corte esclusiva di mq 90 catastali.

La superficie commerciale risulta come segue:

PT al 100% portico al 33%: $8.73 \times 4.52 + 3.77 \times 8.06 + 13.50 \times 33\% =$ mq 74.30

Corte esclusiva al 10%: $\text{mq } 90 \times 10\% =$ mq 9.00

P1: al 100% terrazzo al 25%: $8.73 \times 4.52 + 3.77 \times 8.06 + 13.60 \times 25\% =$ mq 73.25

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 156.55

arrotondati a 157 mq commerciali.

Dal conteggio sono escluse le superfici dei locali abusivi come sopra specificati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante per tutto il fabbricato è del tipo a muratura portante.

I Solai ed il tetto sono in C.A./latero C.A..

La copertura è a del tipo a falde;



La muratura perimetrale in laterizio e colbentata con cappotto, spessori e tipologia
primi anni 2000;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

- Al piano terra ceramica, al piano primo legno tranne bagni in ceramica;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica di pregio.

Serramenti interni:

Porte in legno;

Serramenti esterni:

In legno con vetrocamera;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile.

Intonaco esterno:

Intonachino su cappotto tinteggiato.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti
certificati di conformità.

Bagni con sanitari di medio livello.

L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti
inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV e risulta a
norma. L'unità è dotata di riscaldamento a radiatori e raffrescamento ad aria.



CORTE/GIARDINO:

L'area esterna risulta parzialmente pavimentata con betonelle e parzialmente piantumata a verde.

Stato di conservazione:

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta. In generale le finiture si presentano di qualità media.

2) ABITAZIONE sub. 8 e sub. 3 via Brusca civ. 9

Abitazione su due piani fuori terra ante 67' ristrutturata parzialmente nell'anno 2004, la cui composizione è la seguente:

la cui composizione è la seguente:

- PIANO TERRA (superfici nette come da progetto depositato in Comune: ingresso con vano scale collegante il piano primo mq 8.42 circa, soggiorno-cottura mq 30.62, centrale termica mq 8.40, ripostiglio (non in progetto) mq 8.40 circa, cucina (non in progetto) mq 17.85 circa, portico mq 24.10 circa; dal locale cucina si accede ad un locale eseguito in ampliamento completamente abusivo come si dirà in seguito, ad uso magazzino della superficie di circa mq 17.60.

- PIANO PRIMO (superfici nette come da progetto depositato in Comune): disimpegno con vano scale collegante il piano terra mq 4.11, disimpegno di distribuzione alle camere mq 4.72, camera mq 6.70, bagno mq 5.59, camera mq 9.60, camera mq 16.22, terrazza esterna solo sul fronte sud del fabbricato essendo a retante copertura piana priva di qualsiasi protezione come si dirà in seguito mq 11.00 mq circa.

La superficie commerciale risulta come segue:

PT al 100% portico al 33%: $11.20 \times 8.06 + 3.20 \times 2.10 + 24.10 \times 33\% =$ mq 104.95



P1: al 100% terrazzo al 25%: $7.00 \times 8.06 + 3.20 \times 2.10 + 11.00 \times 25\% =$ mq 65.89

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 170.84

arrotondati a 171 mq commerciali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante per tutto il fabbricato è del tipo a muratura portante.

I Solai ed il tetto sono in C.A./latero C.A..

La copertura è a del tipo a falde sulla parte a due piani e del tipo piano con guaina sovrastante nella parte ad un piano urbanisticamente destinato terrazza mai realizzata;

La muratura perimetrale in laterizio e coibentata con cappotto, spessori e tipologia primi anni 2000;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Al piano terra ceramica, al piano ceramica;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica di pregio. Similpietra in soggiorno e camera P1.

Serramenti interni:

Porte in legno;

Serramenti esterni:

In legno con vetrocamera;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile.



Intonaco esterno:

Intonachino su cappotto tinteggiato.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità.

Bagni con sanitari di medio livello.

L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV e risulta a norma. L'unità è dotata di riscaldamento a radiatori e raffrescamento ad aria.

Stato di conservazione:

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta. In generale le finiture si presentano di qualità media.

2) ANNESSO RUSTICO (Magazzini) sub. 5

Magazzino edificato anteriormente al 1967 della dimensione esterna di circa 7.22x2.30 ml ed altezza media di circa ml 2.00 diviso in due locali a destinazione magazzino sementi di mq 4.08 e ricovero attrezzi agricoli di mq 9.85.

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

PT al 100 %: 7.22x2.30 = mq 16.61

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 16.61

arrotondato a 17 mq commerciali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante per tutto il fabbricato è del tipo a muratura.

Il solaio di copertura in latero C.A..

La copertura è a del tipo piano;



La muratura perimetrale in laterizio non è coibentata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10-13;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

- ceramica;

Serramenti esterni:

In legno/metallici;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile.

Finitura esterno:

rivestimento di mattoncini similpietra;

Impianti:

Impianto elettrico di base collegato all'abitazione sub. 8, non sono stati rinvenuti certificati di conformità.

Stato di conservazione:

Il magazzino si trova in discreto stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta. In generale le finiture si presentano di qualità media.

3) ANNESSO RUSTICO (Magazzini) sub. 6

Annesso rustico, costituito da locale ad uso ricovero attrezzi e macchinari della superficie netta di circa mq 59.49 e dimensioni lorde in pianta di 5.23x12.30 con altezza media di circa 3.63 ml, oltre a tettoia delle dimensioni di 6.10x4.50 ml ed altezza media di circa ml 2.25. Attualmente l'annesso è utilizzato ad uso magazzino



prodotti da pavimentista impropriamente. Adiacente al magazzino, ampliamento rudimentale dello stesso abusivo, la cui superficie non viene rilevata di seguito per la superficie commerciale.

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

PT: al 100% tettoia al 33%: $5.23 \times 12.30 + 6.10 \times 4.50 \times 33\% =$ mq 73.39

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 73.39

arrotondato a 73 mq commerciali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante per il corpo principale è in montanti metallici/murature, per la tettoia pilastri in legno.

Il tetto è in profilati metallici con sovrastante pannello in lamiera.

La copertura è a del tipo a falde;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Battuta di cemento e terreno su tettoia;

Serramenti esterni:

In metallo privi di vetrocamera;

Stato di conservazione:

L'unità si trova pessimo stato di conservazione.

4) CORTE/GIARDINO sub. 9 B.C.N.C. ai sub. 3-8-5-6

Area di pertinenza del fabbricato, parzialmente recintata ed attrezzata a giardino e cortile, prevalentemente parzialmente pavimentata a betonella, senza soluzioni di continuità tra area catastalmente di pertinenza del fabbricato ed area agricola;

Parzialmente la corte, sul lato est in prossimità dell'annesso rustico sub. 6 è utilizzata a deposito materiale non agricolo (prevalentemente mattonelle in



ceramica e materiali di posa), impropriamente, la corte è gravata da diritto di transito del confinante e passaggio/sosta per l'unità al sub. 7.

La superficie totale è di mq 1.446 catastali coincidente con la superficie commerciale.

5) APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO mapp. 172

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo attualmente in parte usato a corte dei fabbricati, in parte a corte per animali di bassacorte e pollaio ed in parte sul lato ovest in prossimità dell'abitazione sub. 7 a giardino della stessa. Il terreno ha giacitura piana e forma irregolare, non risulta recintato ed i confini non sono materializzati sul terreno. L'accesso al terreno anche per mezzi agricoli, avviene attraverso la corte di cui al mappale 45 sub. 9 stessi Comune e foglio, BCNC ai sub. 3-5-6-8.

La superficie catastale coincidente con la superficie commerciale è di mq 10.274.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Roncade (TV) allegato, l'area in oggetto è classificata come segue:

- mapp. 45 classificato nella quarta variante al PI quale "ZONA AGRICOLA NON INTEGRA";

- mapp. 172 classificato nella quarta variante al PI quale "ZONA AGRICOLA NON INTEGRA";

Si precisa che il PAT approvato individua tale area ricadente all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 4.1 "ambito agricolo posto a nord della SR 89 - Treviso mare regolamentato dall'art. 18 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).



Tali zone sono disciplinate all'art. 41 e 42 delle Norme tecniche operative del
presenti nel sito internet del Comune di Roncade (TV).

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Non risulta volumetria residua. Vigè attualmente la possibilità di ampliamento legata
al piano casa, possibilità limitata nel tempo (l'attuale piano casa ha scadenza 31
dicembre 2018) e pertanto non rilevante ai fini della presente valutazione.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto
depositato e autorizzato dal Comune di RONCADE (TV) in relazione allo stato di
fatto ed alle opere realizzate.

Permesso a costruire /Certificato di Abitabilità:

I fabbricati originari erano stati edificati antecedentemente al 1° settembre

1967, l'attuale consistenza legittima deriva dai seguenti titoli:

- Concessione in sanatoria del 23/02/1996;
- D.I.A. protocollo 14643 del 08/08/2003;
- Permesso di Costruire n. 5/6-2004 del 17/12/2004;
- Certificati di Agibilità n. 5-6-2004 (208/2004) del 13/02/2006;

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA E ONERI

ADEGUAMENTO

- Quanto all'abitazione di cui al mapp. 45 sub 7: si rileva la presenza di un
ampliamento sul lato nord con ricavo di tettoia e locale ad uso magazzino; L'abuso
non può essere sanato per mancanza di volumetria edificatoria residua, al



momento della sua edificazione e ad oggi. Si dovrà pertanto procedere alla demolizione/rimozione del manufatto.

Si rilevano inoltre lievi difformità distributive interne sanabili con CILA in sanatoria.

Il costo stimato per demolizioni/rimozioni, regolarizzazione urbanistico-edilizio-catastale dell'unità immobiliare di cui al sub. 7 è di euro 5.000/00 ogni onere compreso.

Quanto all'abitazione di cui al mapp. 45 sub 8: si rileva la presenza di un ampliamento sul lato est tra il sub 8 stesso ed il magazzino di cui al sub. 5 con ricavato di locale ad uso magazzino ad un piano fuori terra in muratura oltre a tettoia e tettoia di collegamento col sub. 5; L'abuso non può essere sanato per mancanza di volumetria edificatoria residua, al momento della sua edificazione e ad oggi. Si dovrà pertanto procedere alla demolizione/rimozione del manufatto. Si rilevano inoltre difformità in copertura nella parte ad un piano, in quanto non è realizzata la terrazza ma in luogo della stessa è realizzato il tetto piano (mancano parapetti come indicati in progetto pertanto anche modifiche prospettiche), inoltre il garage non risulta utilizzato come tale, ma come locale cucina, lo stesso è stato rimpicciolito con creazione di un locale ad uso ripostiglio (quindi modifiche interne distributive) ed è stato parzialmente ridotto il foro esterno di ingresso (quindi variazione della forometria esterna);

lievi difformità distributive interne sanabili con CILA in sanatoria.

Le modifiche interne e la modifiche alla terrazza sul tetto possono essere sanate con CILA/SCIA in sanatoria, diversamente si dovrà procedere al ripristino del foro ingresso garage, trattandosi di garage pertinenziale all'abitazione stessa cui lo stesso è collegato. Il costo stimato per demolizioni/rimozioni, regolarizzazione urbanistico-edilizio-catastale dell'unità immobiliare di cui al sub. 8 è di euro



6.000/00 ogni onere compreso.

- Quanto all'annesso rustico di cui al mapp. 45 sub 6: si rileva la presenza di un ampliamento sul lato nord della stessa con fabbricato di struttura rudimentale e sul lato sud con tettoia in lamiera, si rileva inoltre l'uso improprio dell'annesso rustico, quale magazzino di prodotti edili anzichè agricoli.

L'abuso non può essere sanato per mancanza di volumetria/superficie coperta edificatoria residua, al momento della sua edificazione e ad oggi. Si dovrà pertanto procedere alla demolizione/rimozione del manufatto, oltre a ripristinarne l'uso agricolo.

Il costo stimato per demolizioni/rimozioni, regolarizzazione urbanistico-edilizio-catastale dell'unità immobiliare di cui al sub. 6 è di euro 4.000/00 ogni onere compreso.

- Quanto al terreno agricolo mapp. 172: si rileva la presenza di edifici di piccole dimensioni in legno quali baracche per pollame e deposito attrezzi agricoli, oltre a strutture tipo "casette in legno da giardino", opere tutte abusive e prive di titolo edilizio; L'abuso non può essere sanato per mancanza di volumetria/superficie coperta edificatoria residua, al momento della sua edificazione e ad oggi. Si dovrà pertanto procedere alla demolizione/rimozione dei manufatti.

Il costo stimato per demolizioni/rimozioni, regolarizzazione urbanistico-edilizio-catastale di cui al mapp. 142 è di euro 2.000/00 ogni onere compreso.

In relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte -, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del



mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità del 26/02/2018 si è appurato quanto segue:

- **comodato gratuito** stipulato il 26/06/2014 registrato a Treviso al n. 7030 con i quali l'ESECUTATO e SOGGETTO 1 concedono in comodato gratuito a SOGGETTO 8 e SOGGETTO 9 per la durata di anni 9 dal 26/06/2014 al 25/06/2023, i beni in Comune di Roncade catastalmente censiti come segue:

N.C.E.U. Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 2

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup.	Cat.	Tipologia	Rendita
45	3	T	C/6	4	22 mq	25 mq		Garage	€ 40,90



45	5	T	C/2	4	14 mq	17 mq	Magazzino € 17,35
45	6	T	C/2	4	85 mq	71 mq	Magazzino € 105,36
45	7	T-1	A/2	2	7,5 vani	149 mq	Abit. Civile € 658,48
45	8	T-1	A/2	2	6 vani	131 mq	Abit. Civile € 526,79

mapp. 45 sub 9 area scoperta di mq 1446 B.C.N.C. ai sub. 3-5-6-8.

N.C.T. Comune di RONCADE (TV) Fg. 12

M.n.	Qualità	CL.	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
172	SEMIN. ARBOR.	4	01.02.74	€ 58,37	€ 29,18

Si evidenzia che il contratto di comodato è stato sottoscritto antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 26/11/2014);

Trattandosi di comodato gratuito verosimilmente lo stesso non è opponibile alla procedura, si rimette però tale giudizio finale al G.E..

- comodato gratuito stipulato il 26/06/2014 registrato a Treviso al n. 7031 con

i quali l'ESECUTATO e SOGGETTO 1 concedono in comodato gratuito a

SOGGETTO 6 per la durata di anni 9 dal 26/06/2014 al 25/06/2023, i beni in

Comune di Roncade catastalmente censiti

come segue:

N.C.E.U. Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 2

M.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
45	7	T-1	A/2	2	7,5 vani	149 mq	Abit. Civile € 658,48

Si evidenzia che il contratto di comodato è stato sottoscritto antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 26/11/2014);

Trattandosi di comodato gratuito verosimilmente lo stesso non è opponibile alla procedura, si rimette però tale giudizio finale al G.E..



OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultano
OCCUPATI DALL'ESECUTATO E DAI COMODATARI COL PROPRIO NUCLEO
FAMIGLIARE.

AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche
a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 12/06/2018.

MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:**
 - naturale vetustà;
- non sono stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;**

METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa



quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Criteria di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.



L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione



(atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Valore di Vendita Forzata

Il Valore di Vendita Forzata si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- eventuale maggiore imposta per il trasferimento del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;



- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di RONCADE (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde commerciali", con unità di riferimento il "metro quadrato commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati a destinazione residenziale, magazzini-annessi rustici, terreni agricoli".

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli



elementi del lotto così come di seguito riportato:

Lotto Unico

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/2 della piena proprietà:

□ N.C.E.U. Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 2

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
45	3	T	C/6	4	22 mq	25 mq	Garage	€ 40,90
45	5	T	C/2	4	14 mq	17 mq	Magazzino	€ 17,35
45	6	T	C/2	4	85 mq	71 mq	Magazzino	€ 105,36
45	7	T-1	A/2	2	7,5 vani	149 mq **	Abit. Civile	€ 658,48
45	8	T-1	A/2	2	6 vani	131 mq ***	Abit. Civile	€ 526,79

-**- totale escluse aree scoperte: 136 mq

-***- totale escluse aree scoperte: 119 mq

sono compresi i Beni Comuni Non Censibili come segue:

mapp. 45 sub 9 area scoperta di mq 1446 B.C.N.C. ai sub. 3-5-6-8.

□ N.C.T. Comune di RONCADE (TV) Fg. 12

M.n.	Qualità	CL.	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
172	SEMIN. ARBOR.	4	01.02.74	€ 58,37	€ 29,18

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso. Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze: €/mq 780/00



- Annessi rustici/Magazzini struttura muratura: €/mq 350/00

- Annessi rustici/Magazzini struttura metallica-precari: €/mq 200/00

- Area di scoperta corte: €/mq 13/00

- Terreno agricolo: €/mq 6/50

UNITA'	Mappale	Sub.	Destinazione	Sup.erficie Commerciale	€/mq	Valore €
1)	45	7	Abitazione	Mq 157	€ 780/00	€ 122.460/00
2)	45	3-8	Abitazione Garage	Mq 171	€ 780/00	€ 133.380/00
3)	45	5	Annessi rustici Magazzini muratura	Mq 17	€ 350/00	€ 5.950/00
4)	45	6	Annessi rustici Magazzini Metallici precari	Mq 73	€ 200/00	€ 14.600/00
5)	45	6	Corte Comune Ai sub. 3-5-6-8	Mq 1.446	€ 13/00	€ 18.798/00
6)	172	-	Terreno Agricolo	Mq 10.274	€ 6/50	€ 66.781/00
A DETRARRE SPESE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:						€ -17.000/00
TOTALE valore di mercato:						€ 344.969/00

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 345.000/00 pertanto la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ha un valore di €. 172.500/00

Valore di mercato dell'intera quota di 1/2 del diritto di proprietà:

€ 172.500/00

diconsi centosettantaduemilacinquecento/zerozero



STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- vendita proquota;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Occupazione degli immobili;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato applicando al valore di mercato come sopra determinato, una detrazione percentuale prudenziale del 25% per i maggiori oneri acquisto immobili in asta come qui sopra descritti;

Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata alle stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

- VALORE DI MERCATO quota di 1/1 diritto di proprietà:	€ 345.000/00
- Detrazione percentuale: $(345.000/00) \times 25\% =$	€ -86.250/00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO:	€ 258.750/00

**Valore di vendita forzata arrotondato dell'intera quota di 1/2 del
diritto di piena proprietà LOTTO UNICO
€ 129.500/00**

diconsi Centoventinovemilacinquecento/zerzero



Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di
provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

Treviso, 13 giugno 2018

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



ALLEGATI

- doc. 1) Visure catasto urbano
- doc. 2) Visure catasto terreni
- doc. 3) Estratto mappa NCT
- doc. 4) Provenienza (successione richiesta all'agenzia entrate mezzo PEC in data 15 marzo 2018 non ancora evasa, si allega prova della richiesta)
- doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata aggiornata
- doc. 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- doc. 7) Elaborati progettuali – Titoli Edilizi - Agibilità
- doc. 8) Planimetrie catastali
- doc. 9) Elaborato planimetrico suddivisione in subalterni
- doc. 10) Documentazione Fotografica
- doc. 11) Verifica locazioni/comodati agenzia entrate
- doc. 12) Elenco soggetti
- doc. 13) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 14) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 15) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

