TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

N° 336/2015 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

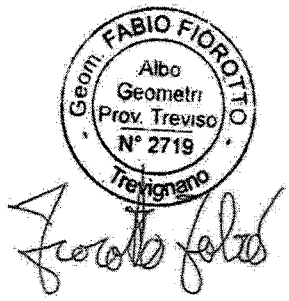
Dott. Antonello Fabbro

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Vedelago, 26/11/2018

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto



Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dal Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Antonello Fabbro in data 27/04/2018 per la stima di beni immobili in Loria (TV) di proprietà dei signori "esecutato 1" ed "esecutata 2", il sottoscritto geom. Fabio Fiorotto con studio a Vedelago in Largo Giovanni Paolo II, n 16/D int. 3, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- gli intervenuti nell'esecuzione immobiliare;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

Il giorno 21/05/2018, il sottoscritto Esperto Stimatore, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, successivamente ha ritirato telematicamente la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dell'art. 567, 2° comma, c.p.c..

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Previ accordi con il sottoscritto, Aste 33, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 15/11/2018.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati sono costituiti da due unità immobiliari e un terreno, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di tre lotti, ovvero:

- Lotto n. 1: costituito da una unità residenziale, porzione ovest, di un fabbricato del tipo binato che si sviluppa ai piani; interrato, terra, primo e secondo, compresa area

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

scoperta esclusiva posta al piano terra.

- Lotto n. 2: costituito da una unità residenziale al piano terra, facente parte di un condominio, comprensiva di due locali di deposito di m² 73,00 e m² 4,00 posti al piano interrato del medesimo fabbricato;
- Lotto n. 3: costituito da un terreno con una piccola parte a destinazione residenziale (circa m² 130,00) per la restante parte agricolo, ma che di fatto viene utilizzato da un'attività industriale come deposito di rottami ferrosi e altro.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

LOTTO n. 1

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto n. 1, costituito da una unità residenziale, porzione ovest, di un fabbricato del tipo binato che si sviluppa ai piani; interrato, terra, primo e secondo, compresa area scoperta esclusiva posta al piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutato 1" e per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutata 2", quindi per l'intero della nuda proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Loria, Sezione C - Foglio 2:

- **M.N. 191**, via Campagna, piano S1 – T – 1 – 2, categoria A/3, classe 2, vani 7, R.C. € 451,90 - abitazione di tipo economico;

Derivante dalla soppressione dell'originario mappale 175 sub 1 graffato con i mappali 173 sub 1 e 172, giusta denuncia di variazione per ampliamento-ristrutturazione, presentata all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, Ufficio Provinciale di Treviso in data 01 ottobre 2014 prot. n. TV0232252.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni del Comune di Loria al Foglio 19 con la particella 191, ente urbano, di m² 350.

L'estratto di mappa catastale, le visure catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali, sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Il terreno, su cui è eretta la porzione di fabbricato residenziale del tipo binato, confina, da nord in senso orario, con strada pubblica, sul lato est con i mappali 192 e 244, sul lato sud e sul lato ovest con il mappale 149.

L'area scoperta di 276 m² di cui al mappale numero 191, risulta adiacenti sui tre lati della porzione dell'abitazione, quindi i confini dell'area corrispondono a quelli del sopracitato terreno dove l'abitazione vi è inserita all'interno.

L'abitazione di cui al mappale numero 191 confina, da nord in senso orario, con area scoperta privata, con altra unità residenziale, con area scoperta privata sugli altri due lati, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

La vendita dei beni costituenti il lotto n. 1 avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti.

Per quanto concerne eventuali spese condominiali, si rileva che il fabbricato ha un solo muro di confine in comune con un altro fabbricato ma escluso questo non risultano altri parti comuni.

Ne consegue che non ci sono spese condominiali.

Non esistono pertanto insolvenze di spese condominiali da parte della ditta esecutata.

DITTA INTESTATARIA

La nuda proprietà del bene oggetto della presente perizia di stima è pervenuta agli esecutati , con l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Todescan di Bassano del Grappa in data 13 novembre 1985, repertorio numero 50368, n. 11785 di fascicolo, trascritto a Treviso in data 28 novembre 1985 ai numeri 23156/18748.

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nell'atto di Compravendita sopra citato l' "esecutato 1" e l' "esecutata 2" hanno dichiarato di non essere coniugati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 28/06/2018 è emerso che successivamente alla data del 26/06/2015, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 336/2015 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell' "esecutato 1" e dell' "esecutata 2" risulta un ulteriore formalità contro.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD) in data 05/11/2015, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico dell' "esecutato 1" e dell' "esecutata 2"

- **ISCRIZIONI - Prima**

  Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/02/2015 ai numeri 2524/349, a favore della società [redacted] per la somma complessiva € 286.757,80 in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 15/01/2015

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

repertorio n. 149, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione C, Foglio 2, mappale 191, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 1.

- **ISCRIZIONI - Seconda**

  Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 03/02/2015 ai numeri 2624/368 a favore della società [redacted] per la somma complessiva € 468.056,90 in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27/01/2015 repertorio n. 287, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione C, Foglio 2, mappale 191, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 1.

- **ISCRIZIONI – Terza ed ultima iscrizione**

  Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 09/02/2015 ai numeri 3053/443 a favore della società [redacted], per la somma complessiva € 434.506,67 , in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 06/02/2015 repertorio n. 437, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione C, Foglio 2, mappale 191, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 1.

- **TRASCRIZIONI - Prima**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.452/12.505 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6509, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione C, Foglio 2, mappale 191, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 1.

- **TRASCRIZIONI - Seconda**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.453/12.506 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6510, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Loria (TV), Sezione C, Foglio 2, mappale 191, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 1.

- **TRASCRIZIONI - Terza ed ultima trascrizione pregiudizievole**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.454/12.507 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6508, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione C, Foglio 2, mappale 191, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 1.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 336/2015 R.G.E. vi sono i seguenti intervenuti:

[redacted]

DESCRIZIONE DEI BENI

1) Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è sito in Comune di Loria (TV) in via Campagna al civico n. 57/A.

Il lotto n. 1 è costituito da una unità residenziale, porzione ovest, di un fabbricato del tipo binato che si sviluppa ai piani; interrato, terra, primo e secondo, compresa area scoperta esclusiva posta al piano terra.

Il fabbricato è stato costituito in data anteriore al 01/09/1967 ma vanta un titolo edilizio abilitativo Prot. n 3959 del 01/08/1958 ed un certificato di abitabilità Prot. n. 603 del 05/03/1959.

In data 04/06/2001 è stata ottenuta la concessione edilizia n. 710 per la "ristrutturazione ed ampliamento ad uso portico su fabbricato residenziale", pratica edilizia mai conclusa.

I vari piani dell'edificio sono collegati da una scala interna che mette in comunicazione i locali accessori del piano interrato con locali principali del piano terra, primo e secondo.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Il piano interrato ha struttura realizzata in opera, completamente in blocchi di calcestruzzo, mentre i piani fuori terra del complesso hanno struttura portante verticale costituita da blocchi forati in laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento e da travi in calcestruzzo armato.

Il tetto, con struttura principale costituita da travetti di calcestruzzo armato preconfezionato e struttura secondaria in laterizio, ha due falde simmetriche con manto di copertura in coppi di laterizio, grondaie e pluviali in rame.

Le murature perimetrali sono intonacate internamente ed esternamente e sono state successivamente tinteggiate di vari colori internamente e di colore giallo esternamente.

I divisori interni, realizzati in laterizio forato sono intonacati e tinteggiati da entrambi i lati con colore a tempera.

Il piano interrato che ospita la cantina ha un'altezza pari a m 2,05, il piano terra che ospita; soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e vano scale ha un'altezza pari a m 2,55, il piano primo che ospita due camere, bagno, disimpegno e vano scale ha un'altezza pari a m 2,60 mentre l'ultimo piano mansardato ha un'altezza massima pari a m 2,65 ed un'altezza minima pari a m 1,50 ed ospita; una camera, bagno, una stanza, disimpegno e vano scale.

I soffitti del piano interrato e del piano terra sono stati realizzati con solaio in latero-cemento e risultano intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco.

Il soffitto mansardato del piano secondo che funge anche da copertura del fabbricato è stato realizzato con solaio in latero-cemento e risulta intonacato e tinteggiato a tempera di colore bianco.

L'accesso carraio, che funge anche da accesso pedonale, avviene al piano terra dove si accede liberamente da via Campagna.

L'accesso è protetto da un unico cancello metallico che impedisce l'ingresso alle persone indesiderate.

L'edificio nel suo complesso presenta discrete condizioni manutentive e conservative.

L'unità immobiliare ha pianta regolare ed è così suddivisa:

- piano interrato: cantina di 18,04 m^2, disimpegno di 4,00 m^2 e vano scale;
- piano terra: portico di 14,10 m^2, cucina di 17,34 m^2, soggiorno di 18,46 m^2, bagno di 4,10 m^2, disimpegno di 4,43 m^2 e vano scale;
- piano primo: camera di 18,04 m^2, camera di 18,02 m^2, bagno di 4,60 m^2, disimpegno di 4,43 m^2 e vano scale;

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

- piano secondo: camera di 18,02 m², stanza di 17,80 m², bagno di 5,50 m², disimpegno di 4,43 m² e vano scale;

La superficie calpestabile totale risulta essere pari a 171,31 m².

2) Descrizione dell'abitazione

Al piano interrato sono posti i locali accessori dell'immobile ed hanno la pavimentazione in piastrelle di ceramica di tonalità chiara.

La scala che collega il piano interrato con il piano terra dell'edificio ha struttura in calcestruzzo armato ed è rivestita con piastrelle di ceramica.

I locali cucina, soggiorno e disimpegno, siti al piano terra, hanno la pavimentazione con piastrelle di ceramica di tonalità chiara.

Il bagno del piano terra ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica di tonalità azzurro chiaro.

Esso comprende il lavandino, il bidè, il water e la doccia con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Per quanto concerne l'intersezione tra la parete in muratura di laterizio del bagno e quella perimetrale del disimpegno, si riscontrano delle esfoliazioni della superficie dell'intonaco, però circostanziato solo in quel determinato punto.

La causa che le ha generate, può derivare da una discontinuità dell'isolamento tra la giunzione della pavimentazione e del muro che permetterebbe all'umidità di risalire per capillarità oppure da una micro perdita dell'impianto idraulico visto che ci troviamo in prossimità del bagno.

La scala che collega il piano terra con il piano primo dell'edificio ha il pavimento in legno.

Le due camere al piano primo hanno la pavimentazione in listelli di legno con posa a correre.

Il bagno del piano primo ha il pavimento in piastrelle di ceramica di tonalità verde chiaro ed il rivestimento parte in piastrelle di ceramica di tonalità verde chiaro e parte in piastrelle di ceramica di tonalità bianca.

Esso comprende il lavandino, il bidè, il water e la vasca da bagno con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Al piano secondo ci sono due stanze mansardate, con altezza media di circa 2,10 m, usate una come camera e l'altra come stanza pluriuso, entrambe hanno il pavimento in listelli di legno con posa a correre.

Sempre al piano secondo è presente un bagno con pavimentazione in listelli di legno con

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

posa a correre, mentre il rivestimento è costituito da piastrelle di ceramica di tonalità media.

Per quanto concerne l'intersezione tra la parete in muratura di laterizio della stanza a nord con il solaio di copertura, si riscontrano delle piccole esfoliazioni della superficie dell'intonaco, però circostanziato solo in quel determinato punto.

La causa che le ha generate, può derivare da un infiltrazione d'acqua proveniente dal manto di copertura degradato in quel determinato punto.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e cieco.

I serramenti da finestra sono ad anta doppia con apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri doppi.

I serramenti da porta sono ad anta unica con apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri doppi.

I serramenti esterni da porta e da finestra sono costituiti da scuri in multistrato marino.

3) Descrizione dell'area scoperta

L'area scoperta di 276,00 m² di cui al mappale numero 191, risulta adiacenti ai tre lati dell'abitazione.

Essa costituisce una corte esclusiva dell'abitazione.

Su questa area sono stati realizzati i camminamenti, le aree verdi destinate a giardino e lo spazio pavimentato destinato a parcheggio e manovra dei veicoli.

I camminamenti pavimentati includono il marciapiede che circonda l'edificio, il portico e il viottolo pedonale che va dallo spazio di manovra pavimentato al portico che ospita l'ingresso dell'abitazione.

Il marciapiede è stato realizzato in calcestruzzo rivestito con piastrelle di ceramica da esterno.

La restante area è stata destinata a giardino con piantumazione di alberi di piccolo e medio fusto di diverse essenze.

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in discrete condizioni manutentive e conservative.

5) Impianti

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

- impianto fognario;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto del gas per cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, con elementi radianti collocati in tutti i locali.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'abitazione, risulta edificata in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

7) Superficie commerciali convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali interrati	m² 22,04	x	0,50	=	m²	11,02
portico	m² 14,10	x	0,25	=	m²	3,53
piano terra	m² 44,33	x	1,00	=	m²	44,33
piano primo	m² 45,09	x	1,00	=	m²	45,09
piano secondo mansardato	m² 45,75	x	0,33	=	m²	15,10
area scoperta	m² 276,00	x	0,10	=	m²	27,60
			Superficie totale		m²	146,67

Superficie totale commerciale convenzionale m² 146,67.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni al momento del sopralluogo sono risultati completamente arredati e occupati dall' "esecutata 2" e da suo figlio.

Il certificato di stato di residenza e famiglia (allegato) rilasciato dal comune di Loria conferma quanto sopra riportato.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato di civile abitazione oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Loria

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

(TV) e precisamente:

- Autorizzazione edilizia del 01/08/1958 di cui al Prot. n. 3959, avente per oggetto i lavori di costruzione di fabbricato bifamiliare
- Autorizzazione di occupazione di immobile con persone e cose in data 05/03/1959 di cui al Prot. n. 603;
- Concessione edilizia n. 710 in data 04/06/2001 per la "ristrutturazione ed ampliamento ad uso portico su fabbricato residenziale".

Si fa presente che quest'ultima pratica edilizia non è mai stata completata con la nuova richiesta di Agibilità del fabbricato nonostante i lavori contemplati nel titolo abilitativo fossero stati eseguiti.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'abitazione

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Concessione Edilizia n. 710 del 04/06/2001, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Loria (TV), a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'area scoperta

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Concessione Edilizia n. 710 del 04/06/2001, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Loria (TV), a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'abitazione

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 191 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'area scoperta

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 191 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi vigente del Comune di Loria (TV) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima in "Zona Territoriale Omogenea C4 – Nuclei residenziali in territorio extraurbano", le cui norme sono regolamentate dagli articoli 15 e 15/f (che si allegano alla presente perizia) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

Il Piano degli Interventi, in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio, individua, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, i "nuclei residenziali in territorio extraurbano" classificandoli come Zona Territoriale Omogenea C4, assegnandoli di fatto una propria zona anche se le destinazione d'uso previste sono quelle tipiche delle zone residenziali.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio. In forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Todescan di Bassano del Grappa in data 13 novembre 1985, repertorio numero 50368, n. 11785 di fascicolo, trascritto a Treviso in data 28 novembre 1985 ai numeri 23156/18748, i beni provenivano in ditta a:

- **"esecutato 1"** per la quota indivisa di ½ della nuda proprietà;
- **"esecutata 2"** per la quota indivisa di ½ della nuda proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nell'atto di Compravendita sopra citato l' "esecutato 1" e l' "esecutata 2" hanno dichiarato di non essere coniugati.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto n. 1 formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutato 1" e per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutata 2", quindi per l'intero della nuda proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Loria, Sezione C - Foglio 2:

- **M.N. 191**, via Campagna, piano S1 – T – 1 – 2, categoria A/3, classe 2, vani 7, R.C. € 451,90 - abitazione di tipo economico;

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Derivante dalla soppressione dell'originario mappale 175 sub 1 graffato con i mappali 173 sub 1 e 172, giusta denuncia di variazione per ampliamento-ristrutturazione, presentata all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, Ufficio Provinciale di Treviso in data 01 ottobre 2014 prot. n. TV0232252.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni del Comune di Loria al Foglio 19 con la particella 191, ente urbano, di m² 350.

I sopra citati beni hanno la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 146,67.

Il valore di mercato dell'immobile per unità di superficie in euro al metro quadrato sarà parametrato a quanto indicato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate interpolato con i valore di immobili consimili recentemente compravenduti.

146,67 m² x 960,00 €/m² = € 140.803,20

- deprezzamento secondo il coefficienti di vetustà: tiene in considerazione l'età del fabbricato/l'anno di ultima ristrutturazione totale (17 anni), le condizioni dell'immobile, lo stato dei luoghi, lo stato manutentivo complessivo:

€ 140.803,20 x 0,80 = € 112.642,56

- a detrarre per:

- lavori da eseguire nell'immobile per eliminare le infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura e le infiltrazioni in prossimità del bagno al piano terra, stima a corpo € -15.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 1 € 97.642,56

VALORE DI MERCATO DELLA SOLA NUDA PROPRIETA' IN CAPO AGLI ESECUTATI:

97.642,56 € x 78,25% = 76.405,30 €

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% = 15.281,06 €

76.405,30 € - 15.281,06 € = 61.124,24 €

che si arrotonda a 61.000,00 €

VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 1 PARI A 61.000,00 € (euro

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

sessantaunomila/00)

ALLEGATI:

1. visura catastale;
2. elenco subalterni;
3. elaborato planimetrico;
4. planimetrie catastali;
5. estratto di mappa del Catasto Terreni;
6. estratto del P.R.G./P.I. e della normativa;
7. autorizzazioni/concessioni edilizie;
8. permesso di agibilità/abitabilità;
9. atto di acquisto della proprietà;
10. ispezione ipotecaria;
11. certificato residenza/stato di famiglia;
12. scheda identificativa esecutati
13. documentazione fotografica dei beni;
14. scheda sintetica per ordinanza di vendita;
15. cd-rom contenente elaborato peritale con allegati.

Vedelago, 26/11/2018

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

LOTTO n. 2

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto n. 2, costituito da una unità residenziale al piano terra, facente parte di un condominio, comprensiva di due locali di deposito di m² 73,00 e m² 4,00 posti al piano interrato del medesimo fabbricato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà all' "esecutato 1"

CATASTO FABBRICATI, Comune di Loria, Sezione B - Foglio 5

- **BENE 1 - abitazione di tipo civile**

M.N. 480 sub 63, via F.lli Pinarello, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 3, R.C. € 247,90;

- **BENE 2 – magazzino**

M.N. 480 sub 34, via F.lli Pinarello, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 73, R.C. € 162,12;

- **BENE 3 – ripostiglio**

M.N. 480 sub 52, via F.lli Pinarello, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 4, R.C. € 8,88.

L'estratto di mappa catastale, le visure catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali, sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Il terreno, su cui è eretto il complesso condominiale, confina, da Nord in senso orario, con il mappale numero 760 sul lato Nord ed Est, con il mappale numero 725 e la pubblica via Fratelli Pinarello sul lato Sud, con i mappali numero 288, 131 e 580 sul lato Ovest, salvo altri e più precisi.

L'appartamento di cui al mappale numero 480 sub 63 confina, da nord in senso orario, su di un lato con marciapiede condominiale, su due lati con portico comune del complesso condominiale, e per l'ultimo lato con altra unità residenziale.

Il magazzino di cui al mappale numero 480 sub 34 confina, da nord in senso orario, su di un lato con corridoio condominiale e un'altra unità con analoga destinazione, su di un lato con il muro di contenimento dell'area scoperta condominiale, su di un lato con un'altra unità con analoga destinazione, ed infine sul quarto lato con la corsia di manovra di

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

accesso ai garage ed ai magazzini interrati.

Il ripostiglio di cui al mappale numero 480 sub 52 confina, da nord in senso orario, su due lati con la corsia di manovra di accesso ai garage ed ai magazzini interrati, su di un lato con scala condominiale, ed infine sul quarto lato con corridoio condominiale.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto n. 2 avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione in condominio.

Per quanto concerne le spese condominiali, ho sottoposto all'amministratore condominiale pro tempore quale fosse la situazione contabile dell'esecutato nel confronto del condominio. I dati richiesti riguardavano: le spese medie annue, le spese straordinarie già deliberate e non pagate, spese non pagate fino a due anni prima dalla mia richiesta e se ci fossero vincoli o oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente dell'immobile oggetto di perizia di stima.

L'amministratore condominiale mi ha risposto, che:

- le spese condominiali annue medie sono pari a circa € 1.000,00;
- come spese straordinarie sono state individuate:

- la sistemazione della tubazione interna dell'appartamento che sta causando danni al soffitto della corsia di manovra al piano interrato;
- l'autorimessa non è dotata di Certificato Prevenzione Incendi ed è in corso una pratica presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso per l'adeguamento alla normativa vigente.

  Sono già stati deliberati lavori per circa euro 40.000,00 condominiali appunto per adeguamento dell'autorimessa, che verranno ripartiti in quattro anni di esercizio per non gravare troppo in un unico anno.

  Oltre a tali oneri, si segnala che a carico dell'unità di cui al mappale numero 480 sub 34 (magazzino) dovrà essere realizzato idoneo portone tagliafuoco e a carico dell'unità di cui al mappale numero 480 sub 52 (ripostiglio) dovrà essere realizzata idonea porta tagliafuoco;

- le spese condominiali totali non pagate per l'annualità 2016-2017, già deliberate

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

come del bilancio consuntivo approvato sono pari ad € 893,42 mentre le spese condominiali totali non pagate per l'annualità 2017-2018, già deliberate come da bilancio preventivo approvato sono pari ad € 1103,30.

DITTA INTESTATARIA

La piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia di stima è pervenuta all' "esecutato 1" , con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 03 marzo 1995 repertorio n. 1425 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso l'11 agosto 1995 ai nn. 22268/16748 e con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 25 febbraio 1996 repertorio n. 546 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 6 giugno 1996 ai nn. 14901/11163.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 28/06/2018 è emerso che successivamente alla data del 26/06/2015, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 336/2015 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell' "esecutato 1" risulta un ulteriore formalità contro.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD) in data 05/11/2015, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico dell' "esecutato 1"

ISCRIZIONI - Prima

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/02/2015 ai numeri 2524/349, a favore della società [redacted] per la somma complessiva € 286.757,80 in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 15/01/2015 repertorio n. 149, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5, mappale 480, sub 63 – 34 e 52 che riguarda l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il lotto n. 2.

- **ISCRIZIONI - Seconda**

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Immobiliare di Treviso in data 03/02/2015 ai numeri 2624/368 a favore della società [redacted], per la somma complessiva € 468.056,90 in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27/01/2015 repertorio n. 287, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5, mappale 480, sub 63 – 34 e 52 che riguarda l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il lotto n. 2.

- **ISCRIZIONI – Terza ed ultima iscrizione**

  Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 09/02/2015 ai numeri 3053/443 a favore della società [redacted] per la somma complessiva € 434.506,67 , in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 06/02/2015 repertorio n. 437, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5, mappale 480, sub 63 – 34 e 52 che riguarda l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il lotto n. 2.

- **TRASCRIZIONI - Prima**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.452/12.505 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6509, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5, mappale 480, sub 63 – 34 e 52 che riguarda l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il lotto n. 2.

- **TRASCRIZIONI - Seconda**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.453/12.506 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6510, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5, mappale 480, sub 63 – 34 e 52 che riguarda l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il lotto n. 2.

- **TRASCRIZIONI - Terza ed ultima trascrizione pregiudizievole**

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.454/12.507 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6508, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Loria (TV), Sezione B, Foglio 5, mappale 480, sub 63 – 34 e 52 che riguarda l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il lotto n. 2.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 336/2015 R.G.E. vi sono i seguenti intervenuti:

[redacted]

DESCRIZIONE DEI BENI

1) Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è sito in Comune di Loria (TV) in via Fratelli Pinarello al civico n. 1/25.

Il lotto n. 2 è costituito da una unità residenziale al piano terra, facente parte di un condominio, comprensiva di due locali di deposito di m² 73,00 e m² 4,00 posti al piano interrato del medesimo fabbricato.

Il condominio che ospita l'appartamento è stato costituito nel corso degli anni 1981-1983.

L'appartamento oggetto di procedura di esecuzione immobiliare originariamente era un negozio, pertanto nel corso degli anni 1996-1997 è stato richiesto ed autorizzato un cambio di destinazione d'uso dei locali che ha generato delle variazioni interne e prospettiche.

L'appartamento si sviluppa al piano terra dove troviamo sia la zona giorno che la zona notte.

Il piano interrato ha struttura realizzata in opera, completamente in calcestruzzo armato, mentre i piani fuori terra del complesso hanno struttura portante verticale costituita da blocchi forati in laterizio e da pilastri in calcestruzzo armato.

La struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento e da travi in calcestruzzo

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404593867 71dc1ee300d162a6

armato.

Le murature perimetrali sono intonacate internamente ed esternamente e sono state successivamente tinteggiate di colore bianco internamente e di colore rosa tenue esternamente.

I divisori interni, realizzati in laterizio forato sono intonacati e tinteggiati da entrambi i lati con colore a tempera bianco.

Il piano terra che ospita; soggiorno-pranzo, anti-bagno, bagno, una camera ed un ripostiglio ha un'altezza pari a m 3,00.

I soffitti del piano interrato e del piano terra sono stati realizzati con solaio in latero-cemento e risultano intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco.

L'accesso pedonale avviene al piano terra, attraverso un porticato condominiale dove si accede liberamente da via Fratelli Pinarello.

L'edificio nel suo complesso presenta buone condizioni manutentive e conservative.

L'unità immobiliare ha pianta a forma rettangolare ed è così suddivisa:

- piano interrato: ripostiglio di 4,85 m², magazzino di 71,05 m²
- piano terra: soggiorno-pranzo di 21,00 m², anti-bagno di 2,48 m², bagno di 4,20 m², ripostiglio di 7,22 m², camera di 14,06 m².

La superficie calpestabile totale risulta essere pari a 124,86 m².

2) Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 480 sub 63

La cucina-soggiorno ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore beige-marroni mentre il rivestimento della cucina ha piastrelle di ceramica di colore bianco con posa a correre.

Il bagno ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica di tonalità bianca con posa a correre.

Esso comprende il lavandino, il bidè, il water e la doccia con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Le due camere da letto hanno la pavimentazione costituite da piastrelle di ceramica di colore beige-marroni con posa a correre uguali a quelle della cucin-soggiorno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e cieco.

I serramenti da finestra sono ad anta doppia con apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri doppi.

Il portoncino d'ingresso è in legno tipo massello portante due inserti a vetri doppi.

I serramenti esterni da porta e da finestra sono costituiti da scuri in legno massello.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale con punti luce singoli per ogni stanza.

L'abitazione ha riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con impianto tradizionale ad elementi radianti.

3) Descrizione del magazzino di cui al M.N. 480 sub 34

I locale magazzino ha una superficie pari a circa 71,05 m² ed è posto nella parte interrata dell'immobile, allo stesso si accede da un'area di manovra comune posta a sud-est del condominio che collega la corsia di accesso del locale interrato con la pubblica via Fratelli Pinarello.

Il magazzino è ubicato sul lato est del fabbricato e più precisamente è il secondo rispetto all'intersezione fra i due rami della corsia di manovra all'entrata della rampa di accesso.

Il piano interrato ha struttura portante verticale realizzata con calcestruzzo armato gettato in opera, pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto costituito da struttura in calcestruzzo prefabbricato.

I divisori tra i vari garage sono stati realizzati in opera in getto di calcestruzzo armato.

I serramenti da finestra sono ad anta doppia e costituiti da telai in acciaio verniciati portanti vetri singoli.

Il portone basculante del magazzino è stato realizzato in acciaio verniciato di colore marrone.

4) Descrizione del ripostiglio di cui al M.N. 480 sub 52

I locale magazzino ha una superficie pari a circa 4,85 m² ed è posto nella parte interrata dell'immobile, allo stesso si accede attraverso la scala condominiale o attraverso la rampa carraia che porta al piano interrato.

Il ripostiglio è ubicato sul lato sud del fabbricato e più precisamente è il primo locale sulla sinistra entrando nell'intersezione tra la corsia di manovra e la parte terminale della rampa di accesso al piano interrato.

Il piano interrato ha struttura portante verticale realizzata con calcestruzzo armato gettato in opera, pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto costituito da struttura in calcestruzzo prefabbricato.

I muri perimetrali del ripostiglio sono stati realizzati in opera in getto di calcestruzzo armato.

Il serramento da porta è ad unica anta con doppia lamiera d'acciaio zincata di colore grigio chiaro con interposta struttura alveolare.

5) Stato di conservazione e di manutenzione

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in buone condizioni manutentive e conservative.

6) Impianti

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto del gas per cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, con elementi radianti collocati in tutti i locali.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'abitazione, risulta edificata e ristrutturata in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

7) Superficie commerciali convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali interrati	m²	75,90	x	0,50	=	m²	37,95
locali abitabili	m²	48,96	x	1,00	=	m²	48,96
				Superficie totale		m²	86,91

Superficie totale commerciale convenzionale m² 86,91.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati e completamente arredati.

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio di Montebelluna (TV) ho riscontrato l'esistenza di un contratto di locazione sottoscritto, tra l'esecutato (proprietario dell'immobile) e un affittuario.

Il contratto di locazione risulta stipulato in data 20/03/2018, registrato in data 04/04/2018, con durata dal 10/03/2018 al 09/03/2022.

Dato che la registrazione del contratto di locazione è avvenuta in data posteriore alla data

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

di trascrizione del pignoramento (26/06/2015) il contratto di locazione risulta impugnabile, facendolo diventare di fatto non opponibile alla procedura di esecuzione immobiliare. L'immobile è da considerarsi libero è potrà essere subastato.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato di civile abitazione e alle pertinenze oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato e successivamente oggetto di cambio di destinazione d'uso in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Loria (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 455 del 28/01/1981 – Pratica Edilizia n. 385, Prot. n. 740, avente per oggetto i lavori di "Ristrutturazione generale e cambio d'uso di fabbricato industriale per ricavare complesso residenziale e commerciale";
- Concessione Edilizia n. 455/A del 18/10/1982 – Pratica Edilizia n. 385, Prot. n. 3552, avente per oggetto i lavori di "Variante per trasferimento di volumi da piano secondo ad ala Nord (di secondo stralcio) in complesso residenziale e commerciale in Loria via F.lli Pinarello";
- Concessione Edilizia n. 428 del 20/11/1996 – Pratica Edilizia n. 385 , Prot. n. 10302, avente per oggetto i lavori di "Cambio d'uso da negozio ad alloggio di abitazione al piano terra di condominio Ai Portici";
- Licenza d'uso (Abitabilità) Prot. n. 13791 del 31/12/1997.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 63 - abitazione

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Concessione Edilizia n. 428 del 20/11/1996 – Pratica Edilizia n. 385 , Prot. n. 10302, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente ad una sola parte dell'edificio, è in difformità rispetto a quanto è stato autorizzato dal Comune di Loria e più precisamente riguarda:

- Un piccolo ampliamento dei locali bagno e anti-bagno a discapito della cucina soggiorno.

Le difformità in pianta relative all'unità immobiliare in esame non interagiscono con quella dell'unità immobiliare confinante.

Per quanto concerne l'ampliamento dei locali bagno e anti-bagno a discapito della cucina soggiorno, si rileva che lo stesso è stato eseguito in completa assenza di titolo abilitativo.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

Si evidenzia che si tratta di una modesta modifica interna che non altera l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

Le difformità in pianta relative all'unità immobiliare in esame non interagiscono con quella dell'unità immobiliare confinante.

Fatti gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico, settore Edilizia Privata del Comune di Loria, si constata che le opere sono sanabili in quanto conformi alle caratteristiche costruttive contemplate nel Piano Regolatore Generale.

Necessiterebbe presentare una pratica edilizia al comune di Loria per sanare le difformità dell'unità immobiliare e aggiornare i progetti allo stato di fatto.

Il costo presunto della pratica edilizia comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ed ogni altro onere è quantificabile in € 4.500,00.

La soluzione risulta di facile applicazione.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 34 - magazzino

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Concessione Edilizia n. 455/A del 18/10/1982 – Pratica Edilizia n. 385, Prot. n. 3552, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Loria (TV), a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 52 - ripostiglio

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Concessione Edilizia n. 455/A del 18/10/1982 – Pratica Edilizia n. 385, Prot. n. 3552, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Loria (TV), a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 63 - abitazione

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 63 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 34 - magazzino

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 34 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd940458386771dc1ee300d162a6

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 52 - ripostiglio

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 480 sub 52 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi vigente del Comune di Loria (TV) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima in "Zona Territoriale Omogenea B – Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", le cui norme sono regolamentate dagli articoli 15, 15/a e 15/b (che si allegano alla presente perizia) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

Il Piano degli Interventi, in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio, individua, all'interno degli ambiti di edificazione, le "parti di territorio totalmente o parzialmente edificate" classificandole come Zona Territoriale Omogenea B, assegnandogli di fatto una propria zona e regolamentando gli interventi che si possono eseguire al proprio interno.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio. In forza del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 03 marzo 1995 repertorio n. 1425 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso l'11 agosto 1995 ai nn. 22268/16748 e del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 25 febbraio 1996 repertorio n. 546 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 6 giugno 1996 ai nn. 14901/11163, i beni provenivano in ditta a:

- **"esecutato 1"** per l'intero della piena proprietà;

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto n. 2 formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Per l'intero della piena proprietà all' "esecutato 1"

CATASTO FABBRICATI, Comune di Loria, Sezione B - Foglio 5

- **BENE 1 - abitazione di tipo civile**

M.N. 480 sub 63, via F.lli Pinarello, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 3, R.C. € 247,90;

- **BENE 2 – magazzino**

M.N. 480 sub 34, via F.lli Pinarello, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 73, R.C. € 162,12;

- **BENE 3 – ripostiglio**

M.N. 480 sub 52, via F.lli Pinarello, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 4, R.C. € 8,88.

I sopra citati beni hanno la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 86,91.

Il valore di mercato dell'immobile per unità di superficie in euro al metro quadrato sarà parametrato a quanto indicato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate interpolato con i valore di immobili consimili recentemente compravenduti.

86,91 m² x 1.100,00 €/m² = € 95.601,00

- deprezzamento secondo il coefficienti di vetustà: tiene in considerazione l'età fabbricato (21 anni), le condizioni dell'immobile, lo stato dei luoghi, lo stato manutentivo complessivo:

€ 95.601,00 x 0,70 =	€	66.920,70
- a detrarre per:		
- presentazione di titolo abilitativo in sanatoria per rendere i grafici progettuali conformi allo stato realizzato, comprese spese tecniche ed ogni altro onere, stima a corpo	€	- 4.500,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 2	**€**	**62.420,70**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% = 12.484,14 €

62.420,70 € - 12.484,14 € = 49.936,56 €

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

che si arrotonda a 50.000,00 €

VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 2 PARI A 50.000,00 € (euro cinquantamila/00)

ALLEGATI:

1. visura catastale;
2. elenco subalterni;
3. elaborato planimetrico;
4. planimetrie catastali;
5. estratto di mappa del Catasto Terreni;
6. estratto del P.R.G./P.I. e della normativa;
7. autorizzazioni/concessioni edilizie;
8. permesso di agibilità/abitabilità;
9. atto di acquisto della proprietà;
10. ispezione ipotecaria;
11. contratti di locazione o comodati;
12. certificato di residenza e stato di famiglia;
13. scheda identificativa esecutati
14. documentazione fotografica dei beni;
15. scheda sintetica per ordinanza di vendita;
16. cd-rom contenente elaborato peritale con allegati.

Vedelago, 26/11/2018

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto

Geom. FABIO FIOROTTO
Albo Geometri Prov. Treviso N° 2719
Treviglio

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

LOTTO n. 3

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto n. 3, costituito da un terreno con una piccola parte a destinazione residenziale (circa m² 130,00) per la restante parte agricolo, ma che di fatto viene utilizzato da un'attività industriale come deposito di rottami ferrosi e altro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutato 1" e per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutata 2", quindi per l'intero della nuda proprietà

CATASTO TERRENI, Comune di Loria, via Campagna, Foglio 19

M.N. 149, sem. Arb. Irr., classe 2, 1.858,00 m², Reddito Dominicale 22,07 €, Reddito Agrario 12,47 € - **terreno**

L'estratto di mappa catastale e le visure sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

I terreni, nel quale è ricompreso il compendio immobiliare, confina, da nord in senso orario, con strada pubblica, con i mappali numero 191-244 e 192, con il mappale numero 86, con il mappale numero 199, salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto n. 3 avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive esistenti.

DITTA INTESTATARIA

La nuda proprietà del bene oggetto della presente perizia di stima è pervenuta agli esecutati , con l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Todescan di Bassano del Grappa in data 13 novembre 1985, repertorio numero 50368, n. 11785 di fascicolo, trascritto a Treviso in data 28 novembre 1985 ai numeri 23156/18748.

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nell'atto di Compravendita sopra citato l' "esecutato 1" e l' "esecutata 2" hanno dichiarato di non essere coniugati.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 28/06/2018 è emerso che successivamente alla data del 26/06/2015, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 336/2015 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell' "esecutato 1" e dell' "esecutata 2" risulta un ulteriore formalità contro.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD) in data 05/11/2015, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico dell' "esecutato 1" e dell' "esecutata 2"

- **ISCRIZIONI - Prima**

  Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/02/2015 ai numeri 2524/349, a favore della società [redacted], per la somma complessiva € 286.757,80 in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 15/01/2015 repertorio n. 149, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Terreni, Comune di Loria (TV), Foglio 19, mappale 149, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 3.

- **ISCRIZIONI - Seconda**

  Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 03/02/2015 ai numeri 2624/368 a favore della società [redacted] per la somma complessiva € 468.056,90 in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27/01/2015 repertorio n. 287, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Terreni, Comune di Loria (TV), Foglio 19, mappale 149, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 3.

- **ISCRIZIONI – Terza ed ultima iscrizione**

  Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 09/02/2015 ai numeri 3053/443 a favore della società [redacted] per la somma complessiva € 434.506,67 , in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 06/02/2015 repertorio n. 437, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Terreni, Comune di Loria (TV), Foglio 19, mappale 149, che riguarda

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 3.

- **TRASCRIZIONI - Prima**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.452/12.505 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6509, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Terreni, Comune di Loria (TV), Foglio 19, mappale 149, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 3.

- **TRASCRIZIONI - Seconda**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.453/12.506 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6510, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Terreni, Comune di Loria (TV), Foglio 19, mappale 149, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 3.

- **TRASCRIZIONI - Terza ed ultima trascrizione pregiudizievole**

  Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 26/06/2015, ai nn. 17.454/12.507 a favore della società [redacted] giusta atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/06/2015 repertorio n. 6508, relativamente all'unità immobiliare, descritta al Catasto Terreni, Comune di Loria (TV), Foglio 19, mappale 149, che riguarda l'intero della nuda proprietà dei beni costituenti il lotto n. 3.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 336/2015 R.G.E. vi sono i seguenti intervenuti:

[redacted]

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un terreno con una piccola parte a destinazione residenziale (circa m² 130,00) e per la restante parte agricolo, ma che di fatto viene utilizzato da un'attività industriale come deposito di rottami ferrosi e altro.

La parte di terreno con destinazione residenziale coincide con l'area di sedime della strada di accesso al lotto, classificata con tale destinazione in quanto si trova in prossimità del fabbricato di civile abitazione confinante.

Il restante terreno, di medio impasto, ha giacitura piana con vocazione industriale e nel Piano degli Interventi del Comune di Loria, viene classificato come "attività produttiva confermata", per la raccolta di rottami ferrosi.

Il terreno, sito in Comune di Loria (TV), è accessibile direttamente dalla pubblica via Campagna.

La distanza dal centro storico della frazione di Ramon del Comune di Loria è di circa m 5000.

Il terreno ha una superficie complessiva catastale di 1858,00 m² e presenta forma pressoché rettangolare con il lato maggiore posto verticalmente, salvo l'accesso che è costituito da una fascia di terreno della larghezza di circa 4,00 m per una profondità di circa 34,00 m.

Lungo il lato Nord confina con la pubblica via Campagna, lungo il lato Est confina, parzialmente con l'area scoperta di due fabbricati residenziali, e per il rimanente con un terreno agricolo, lungo il lato Sud confina con un terreno agricolo, infine lungo il lato Ovest confina parzialmente con l'area scoperta di un fabbricato residenziale e per la rimanente, parte con un capannone industriale e parte con un area di stoccaggio di rottami ferrosi.

Lungo i lati Est e Sud del terreno oggetto di perizia è presente una recinzione a delimitazione della proprietà e un cancello carraio metallico in prossimità dell'ingresso del lotto.

Attualmente l'area è utilizzata per lo stoccaggio di rottami ferrosi che sono in attesa di essere differenziati per tipologia, per essere poi trasportati ad altre aziende dove vengono riciclati.

Il terreno con destinazione agricola è stato nel corso degli anni cambiato di destinazione d'uso in maniera impropria come la stessa attività di riciclaggio di materiale ferrosi che si trova al di fuori di una zona artigianale/industriale destinata dal Comune di Loria.

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

Di fatto l'amministrazione comunale non ha potuto che constatare l'esistenza di un attività produttiva e di conseguenza per darle la possibilità di continuare a lavorare ha apportato, al Piano Regolatore Generale, una variante che sanasse la destinazione d'uso del terreno in area impropria.

Si constata, che il valore del terreno sarà determinato considerando che si trova in zona agricola ma che di fatto viene utilizzato da un'attività industriale.

Si rileva (come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata) che parte del terreno è occupato da una molto consistente quantità di rifiuti che non hanno nulla a che fare con il riciclaggio di materiali ferrosi, si tratta di vera e propria immondizia.

Non è di mia competenza sapere se l'attività che utilizza attualmente il terreno tratti anche rifiuti destinati alle discariche autorizzate, e vi sia quindi la possibilità che risultino lì parcheggiati temporaneamente, ciò nonostante si sottolinea il fatto che se lo smaltimento di tali rifiuti dovesse essere a carico degli esecutati supererebbe di gran lunga il valore del terreno.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE, LOCAZIONI REGISTRATE E COMUNQUE OPPONIBILI:

Presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Montebelluna non risultano in corso contratti di locazione o comodati a vario titolo.

L'immobile è da considerarsi libero è potrà essere subastato.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima, con la scorta della mappa catastale ho eseguito il sopralluogo volto a verificare la presenza di eventuali abusi edilizi, ed ho individuato delle difformità che mi appresto ad indicare.

Recinzioni

I lati Est e Sud del lotto risultano recintati, con un muro in calcestruzzo armato dell'altezza variabile da 1,60 m a 1,90 m, in base all'andamento del terreno.

In alcuni tratti e posta in opera sopra il muro in calcestruzzo armato una ringhiera metallica dell'altezza di 1,20 m.

Fatti gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico, settore Edilizia Privata del Comune di Loria, si constata che:

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

- le opere realizzate sono prive di un titolo autorizzativo che ne giustifichi la realizzazione però risultano parzialmente sanabili in quanto parzialmente conformi alle normative contemplate nel Piano Regolatore Generale Vigente.
  Il costo presunto della pratica edilizia comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ed ogni altro onere è quantificabile in € 3.000,00;
- Le Norme tecniche Operative del Piano Regolatore Generale prevedono che all'interno delle zone agricole possono essere realizzate recinzioni con reti metalliche eventualmente plastificate o cancellate metalliche a disegno semplice, su muretti sporgenti da terra non più di 50 cm e di altezza complessiva fino a 150 cm.
  In questo particolare caso dove è stata confermata l'esistenza di un'attività produttiva si può andare in deroga a quanto normato sulle zone agricole purché le recinzioni non superino i due metri di altezza. Bisognerà pertanto rimuovere la ringhiera metallica posta sopra il muro in calcestruzzo.
  Il costo per la modifica da apportare alle recinzioni presenti sul lotto per renderle conformi alla normativa vigente, ogni altro onere compreso è quantificabile in € 9.000,00.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un terreno con una piccola parte a destinazione residenziale (circa m² 130,00) e per la restante parte agricolo, ma che di fatto viene utilizzato da un'attività industriale come deposito di rottami ferrosi e altro.

Il Piano degli Interventi vigente del Comune di Loria (TV) individua le due zone sopracitate nel seguente modo:

- "Zona Territoriale Omogenea C4 – Nuclei residenziali in territorio extraurbano", le cui norme sono regolamentate dagli articoli 15 e 15/f (che si allegano alla presente perizia) delle Norme Tecniche di Attuazione al Piano degli Interventi;
- "Zona Territoriale Omogenea E.a2 – Zona Agricola con prevalente utilizzazione agricolo produttiva, con "attività produttiva confermata", disciplinata con Scheda Normativa n. 37 (allegata) Settore attività registrata in P.I. - Raccolta rottami ferrosi – Ampliamento superficie utile 10 %. Fascia di rispetto stradale derivante da "nuova viabilità di progetto". Le prescrizioni urbanistiche per l'utilizzo della suddetta area sono disciplinate dagli articoli 15, 17, 19, 21 e 35 (che si allegano alla presente perizia) della Norme Tecniche di Attuazione al Piano degli Interventi

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

vigente.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio. In forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Todescan di Bassano del Grappa in data 13 novembre 1985, repertorio numero 50368, n. 11785 di fascicolo, trascritto a Treviso in data 28 novembre 1985 ai numeri 23156/18748, i beni provenivano in ditta a:

- **"esecutato 1"** per la quota indivisa di ½ della nuda proprietà;
- **"esecutata 2"** per la quota indivisa di ½ della nuda proprietà.

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nell'atto di Compravendita sopra citato l' "esecutato 1" e l' "esecutata 2" hanno dichiarato di non essere coniugati.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Sulla base di quanto sopra esposto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni:

- tenuto conto della destinazione urbanistica dei terreni attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto conto dell'ubicazione e della dislocazione, nonché della giacitura pressoché piana;
- tenuto conto della possibilità di accesso direttamente dalla via pubblica Campagna;
- tenuto conto che il terreno risulta utilizzato da un'attività industriale ma che non potrebbe essere utilizzato per un'attività consimile in maniera autonoma perché troppo piccolo e complementare alla restante area di stoccaggio;
- tenuto conto che il terreno risulta utilizzato da un'attività industriale ma che non potrebbe essere venduto ad altre attività consimili perché nel Piano Regolatore Generale del Comune di Loria risulta legato ad una attività produttiva confermata in zona impropria;
- tenuto conto che la piccola porzione di terreno a destinazione residenziale verrà valutata come la restante area a vocazione industriale, vista l'esiguità (130,00 m²) e la conformazione dell'area stessa che rende impossibile un utilizzo autonomo;
- infine, tenuto conto del valore di immobili consimili recentemente compravenduti (con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare presenti negli archivi

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd940458386771dc1ee300d162a6

dell'Agenzia delle Entrate).

Con riferimento al lotto n. 3 formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutato 1" e per ½ della nuda proprietà è intestato all' "esecutata 2", quindi per l'intero della nuda proprietà

CATASTO TERRENI, Comune di Loria, via Campagna, Foglio 19

M.N. 149, sem. Arb. Irr., classe 2, 1.858,00 m², Reddito Dominicale 22,07 €, Reddito Agrario 12,47 €

Il sopra citato bene ha la superficie di m² 1.858,00.

1.858,00 m² x 24,00 €/m² =	€	44.592,00
- a detrarre per:		
- presentazione di titolo abilitativo in sanatoria per regolarizzare le recinzioni eseguite lungo i confini del lotto, comprese spese tecniche ed ogni altro onere, stima a corpo	€	- 3.000,00
- modifica recinzioni per renderle conformi alla normativa vigente, stima a corpo	€	- 9.000,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 3	€	32.592,00

VALORE DI MERCATO DELLA SOLA NUDA PROPRIETA' IN CAPO AGLI ESECUTATI:

32.592,00 € x 78,25% = 25.503,24 €

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% = 5.100,65 €

25.503,24 € - 5.100,65 € = 20.402,59 €

che si arrotonda a 20.000,00 €

VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 3 PARI A 20.000,00 € (euro ventimila/00)

ALLEGATI:

1. visura catastale;
2. estratto di mappa del Catasto Terreni;
3. estratto del P.R.G./P.I. e della normativa;

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d162a6

4. certificato di destinazione urbanistica;
5. atto di acquisto della proprietà;
6. ispezioni ipotecarie;
7. scheda identificativa esecutato;
8. documentazione fotografica dei beni;
9. scheda sintetica per ordinanza di vendita;
10. cd-rom contenente elaborato peritale con allegati.

Vedelago, 26/11/2018

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: LORIA
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
LORIA		C	2	172		220752	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL MAPPALE N. 191 PER ALLINEAMENTO CON CATASTO TERRENI	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
LORIA		C	2	173		220752	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL MAPPALE N. 191 PER ALLINEAMENTO CON CATASTO TERRENI	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
LORIA		C	2	175		220752	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL MAPPALE N. 191 PER ALLINEAMENTO CON CATASTO TERRENI	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
LORIA		C	2	191		220752	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	via campagna	57	S1-T1-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO PROVIENE DAL MAPPALE N. 172-173/1-175/1 PER RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E ALLINEAMENTO CON CATASTO TERRENI	

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: 0,00

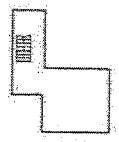
Visura telematica

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

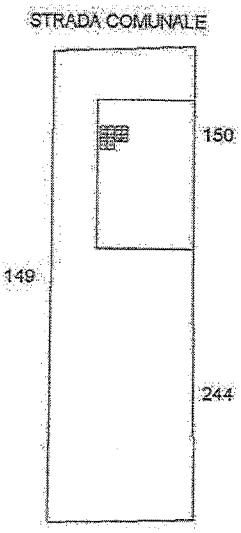
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Tedesco Gianfranco
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 01811

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

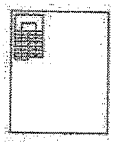
Comune di Loria Sezione: C Foglio: 2 Particella: 191	Protocollo n. TV0232252 del 01/10/2014 Tipo Mappale n. 220752 del 08/09/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



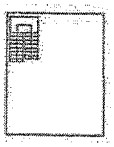
pianta piano interrato



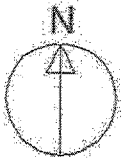
pianta piano terra e corte



pianta piano primo



pianta piano secondo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2018 - Comune di LORIA (E692) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 191 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Data: 28/06/2018 - n. T262077 - Richiedente: [redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0232252 del 01/10/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loria

Via Campagna civ. 57

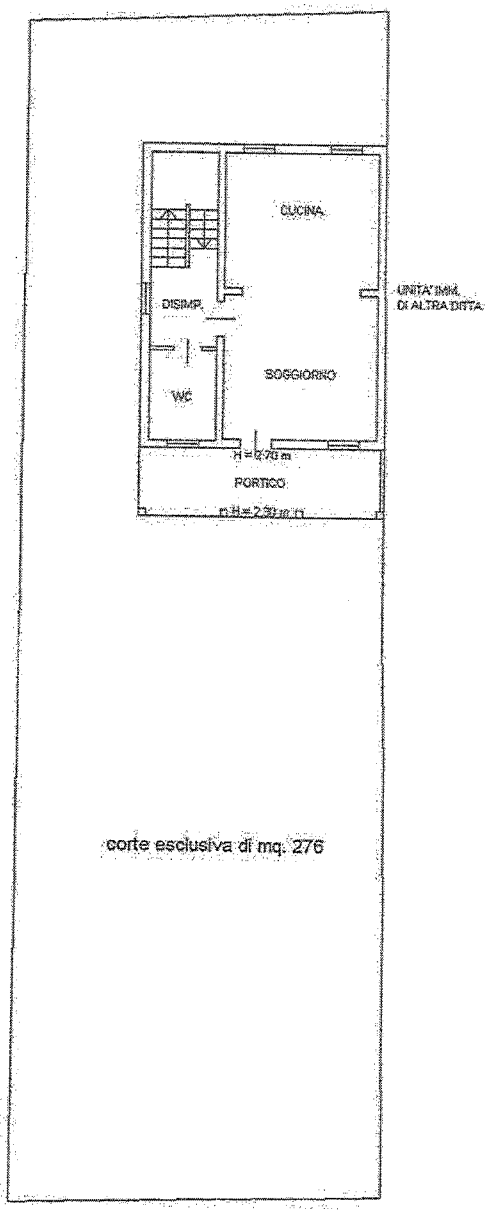
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 2
Particella: 191
Subalterno:

Compilata da:
Tedesco Gianfranco

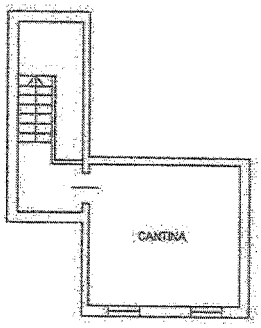
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 01811

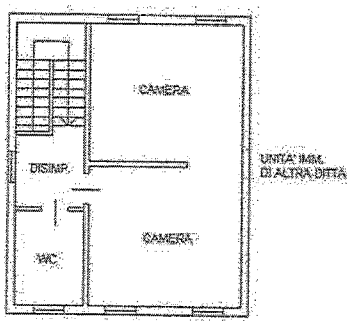
Scheda n. 1 Scala 1: 200



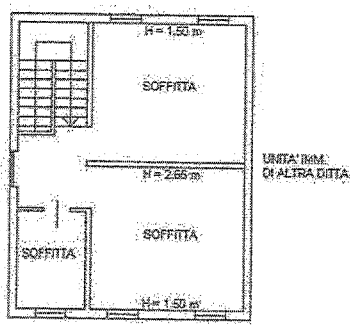
pianta piano terra H = 2.60 m



pianta piano interrato H = 2.30 m



pianta piano primo H = 2.60 m



pianta piano secondo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2018 - Comune di LORIA (E692) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 191 - Subalterno: 0 >
VIA CAMPAGNA n. 57 piano: S1-T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/06/2018 - n. T262077 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. tel.(0.90 euro)

28-Giu-2018 11:49:21
Prot. n. T139489/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: LORIA
Foglio: 19

1 Particella: 191

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd9404583867 1dc1ee300d16 26

Firmato Da: FIOROTTO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c30ebd94045838671dc1ee300d162a6

28-Giu-2018 11:49:21
Prot. n. T139489/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: LORIA
Foglio: 19

1 Particella: 191