

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

N° 50/2019 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

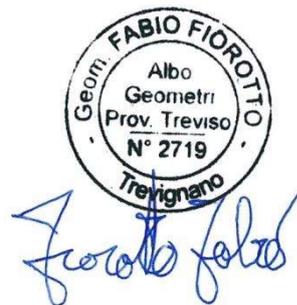
Dott.ssa Alessandra Burra

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Vedelago, 01/03/2021

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto



PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dal Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra in data 09/12/2020 per la stima di beni immobili in Treviso (TV) di proprietà degli esecutati, 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;
- spese condominiali (ove esistenti);
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 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 10/12/2020, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, 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 s.r.l., quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 25/02/2021.

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura esecutiva immobiliare n. 50/2019 R.G.E. si evince che i beni immobili pignorati sono intestati all'ESECUTATO 1 per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e all'ESECUTATO 2 per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

Pertanto la presente relazione peritale di stima interesserà l'intera proprietà immobiliare.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, facente parte di un condominio, composta da: appartamento al piano terzo, con garage al piano terra, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per ½ della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO 1 e per ½ della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO 2, quindi per l'intero della piena proprietà

CATASTO DEI FABBRICATI, Comune di Treviso, Sezione A, Foglio 6

- **M.N. 456 sub 28**, via Angelo Ronchese, piano 3, categoria A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 94 m², totale escluse aree scoperte 91 m², R.C. € 438,99 - abitazione di tipo economico;
- **M.N. 456 sub 1**, via Angelo Ronchese, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 m², superficie catastale totale 13 m², R.C. € 53,71 – garage.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Treviso al Foglio 6 con la particella 456, ente urbano, di m² 580.

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, su tutti i lati con un area scoperta comune condominiale che si identifica con il mappale numero 806.

L'appartamento di cui al mappale numero 456 sub 28 confina, su tre lati (ovest, nord ed est) con affaccio su area scoperta condominiale, mentre su di un lato (sud) parzialmente con la scala condominiale e parzialmente con altra unità residenziale.

Il garage di cui al mappale numero 456 sub 1 confina, da nord in senso orario, su di un lato con area scoperta condominiale, su di un lato con il portico condominiale, su di un lato con un'altra unità con analoga destinazione ed infine sull'ultimo lato con area scoperta condominiale.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico 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, con quelle derivanti dalla situazione in condominio.

Il mappale numero 806 risulta gravato dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile al fine di permettere l'accesso ai garages del fabbricato insistente nel mappale numero 496.

SPESE CONDOMINIALI

Per quanto concerne le spese condominiali, ho sottoposto all'amministratore condominiale pro tempore quale fosse la situazione contabile degli esecutati nel confronto del condominio (denominato Condominio Acacia). 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 ordinarie annue per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ammontano a circa € 1.350,00;
- le spese straordinarie non sono state deliberate in quanto non sono previsti interventi straordinari nell'immobile;
- le spese condominiali non pagate dagli esecutati fino ad ora ammontano ad € 16.826,93, di cui € 2.705,52 risalgono a due anni prima della mia richiesta e la restante somma accumulata negli esercizi delle annate precedenti;
- vincoli o oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente dell'immobile oggetto di perizia di stima: solo quelli derivanti dal condominio normati dall'art. 1117 del Codice Civile.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di Compravendita in data 12/10/2000 al n. 71296 di Repertorio e n. 14607 di Raccolta a rogito del Notaio Ada Stiz di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 02/11/2000 al nn. 41459/28991, le ditte intestatarie risultano:

- **ESECUTATO 1** per ½ della piena proprietà;
- **ESECUTATO 2** per ½ della piena proprietà.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina (ME) in data 29/01/2019, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico del ESECUTATO 1 e del ESECUTATO 2

- **ISCRIZIONI – Prima iscrizione**

Ipoteca volontaria in data 02/11/2000 ai numeri 41460 Registro Generale e 7560 Registro Particolare, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario numero repertorio 71297 in Notaio Stiz Ada del 12/10/2000, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto a [REDACTED], e gravante per l'intero di proprietà sui beni immobili, descritti al Catasto dei Fabbricati, Comune di Treviso (TV), Sezione A, Foglio 6, mappale 456 subalterni 1 e 28.

- **ISCRIZIONI – Seconda iscrizione**

Ipoteca giudiziale in data 24/02/2017 ai numeri 6711 Registro Generale e 1011 Registro Particolare, nascente da decreto ingiuntivo n. 2393/2014 del Giudice di Pace di Treviso del 10/09/2014, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in via [REDACTED]) e gravante per l'intero di proprietà sui beni immobili, descritti al Catasto dei Fabbricati, Comune di Treviso (TV), Sezione A, Foglio 6, mappale 456 subalterni 1 e 28.

- **TRASCRIZIONI - Prima ed unica trascrizione**

Pignoramento immobiliare, in data 24/01/2019 ai numeri 2705 Registro Generale e 1977 Registro Particolare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 18/01/2019, rep. 11427/2018 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscal [REDACTED] e gravante per l'intero di proprietà sui beni immobili, descritti al Catasto dei Fabbricati, Comune di Treviso (TV), Sezione A, Foglio 6, mappale 456 subalterni 1 e 28.

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 22/12/2020 è emerso che successivamente alla data del 24/01/2019, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 50/2019 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dei signori ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, risulta un'ulteriore formalità contro, ovvero:



- **ISCRIZIONI – Terza ed ultima iscrizione**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/10/2020 ai numeri 32716 Registro Generale e 5428 Registro Particolare, e gravante per l'intero di proprietà sui beni immobili, descritti al Catasto dei Fabbricati, Comune di Treviso (TV), Sezione A, Foglio 6, mappale 456 subalterni 1 e 28.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 50/2019 R.G.E. non ci sono intervenuti.

DESCRIZIONE DEI BENI

1) Descrizione generale del condominio

Il condominio è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e presenta quattro livelli fuori terra.

I piani fuori terra del complesso hanno struttura portante verticale costituita da telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto esternamente a due falde è costituito da un solaio in latero-cemento armato che fa da soffitto ai locali dell'ultimo piano e risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco.

Le murature perimetrali e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del condominio presentano dipintura di colore giallo tenue.

Il fabbricato condominiale è costituito da un unico corpo di fabbrica dalla forma pressoché rettangolare.

L'immobile è servito da tre scale condominiali poste in prossimità del porticato nel lato est del complesso edilizio.

Sono presenti tre atrii condominiali comuni a più unità abitative.

Ai vani scale si accede dal porticato condominiale che si affaccia sull'area scoperta esterna comune, attraverso un portoncino con telaio in ferro portante specchiature in vetro.

I gradini ed i pianerottoli della scala condominiale sono rivestiti in marmo.

Al piano terra sono presenti i locali a destinazione accessoria quali garage, cantine e vani comuni condominiali ed hanno libero accesso dall'area comune.

L'accesso carraio, che conduce all'area scoperta comune, avviene dalla pubblica via Angelo Ronchese posta a sud del condominio.



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

2) Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 456 sub 28

L'appartamento di cui al mappale numero 456 sub 28 è ubicato al piano terzo, sito in comune di Treviso (TV) in via Angelo Ronchese al civico n. 5.

Le pareti ed i soffitti, dell'appartamento al piano terzo, sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

L'angolo cottura e il pranzo hanno la pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore beige con posa a correre mentre il rivestimento della cucina ha piastrelle di ceramica di colore bianco con sfumature grigie con posa a correre.

Il disimpegno ha la pavimentazione costituita da piastrelle di graniglia di marmo con posa a correre.

Due camere da letto hanno la pavimentazione in linoleum di colore verde mentre una di colore marrone.

Il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica di colore beige con posa a correre mentre il rivestimento è stato realizzato con piastrelle di ceramica di colore bianco con posa a correre.

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.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo in legno massello.

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 ferro portanti vetri singoli.

I serramenti esterni da finestra sono costituiti da persiane avvolgibili in PVC.

L'appartamento presenta altezza media di circa m 2,80.

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

- piano terzo: ingresso di 6,38 m² (calpestabili), angolo cottura e di 5,49 m² (calpestabili), pranzo di 16,80 m² (calpestabili), bagno di 5,95 m² (calpestabili), camera di 15,17 m² (calpestabili), camera di 12,89 m² (calpestabili), camera di 16,17 m² (calpestabili), terrazzo di 6,59 m² (calpestabili) e terrazzo di 2,50 m² (calpestabili).

La superficie calpestabile totale dell'appartamento risulta essere pari a 87,94 m².

3) Descrizione del garage di cui al M.N. 456 sub 1

Il locale garage ha una superficie pari a circa 12,45 m² (calpestabili) ed è posto nel piano terreno dell'immobile, allo stesso si accede dall'area scoperta condominiale posta in prossimità del lato ovest del fabbricato.



Il garage è ubicato in prossimità dell'angolo nord-ovest del fabbricato.

Il piano terra ha struttura portante verticale realizzata con telaio in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto costituito da struttura in latero-cemento intonacata e tinteggiata.

Il portone d'ingresso del garage è stato realizzato in lamiera di acciaio tinteggiata di colore marrone.

Al garage è possibile accedere anche dal porticato condominiale attraverso una porta in legno massello.

4) Stato di conservazione e di manutenzione

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

5) Impianti

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

- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto fognario;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas per cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti collocati in tutti i locali, con caldaia a gas centralizzata, collocata internamente al fabbricato nel locale condominiale al piano terreno.

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.

6) Superficie commerciali convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali abitabili	m ²	95,40	x	1,00	=	m ²	95,40
terrazzi	m ²	9,09	x	0,25	=	m ²	2,27
garage	m ²	15,00	x	0,50	=	<u>m²</u>	<u>7,50</u>
				Superficie totale		m ²	105,17



Superficie totale commerciale convenzionale m² 105,17

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni al momento del sopralluogo sono risultati liberi da persone ma parzialmente arredati. Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio di Treviso (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 10/12/2013, registrato in data 10/12/2013, e con scadenza in data 09/12/2017, con la possibilità di rinnovo automatico per ulteriori quattro anni fatta eccezione che il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto.

Dato che la registrazione del contratto di locazione è avvenuta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (24/01/2019) il contratto di locazione risulterebbe in corso di validità, facendolo diventare di fatto opponibile alla procedura di esecuzione immobiliare.

Visto che i locali sono risultati sgomberi da persone fa supporre che il conduttore non abbia voluto rinnovare il contratto che aveva come prima scadenza la data del 09/12/2017 con successivo rinnovo che avrebbe avuto scadenza in data 09/12/2021.

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 Treviso (TV) e precisamente:

- Licenza Edilizia n. 4/18 del 07/08/1961;
- Licenza Edilizia n. 28/10 del 03/05/1965;
- Licenza Edilizia n. 18/5-68 in data 21/02/1968;
- Abitabilità n. 13147 del 24/06/1966;
- Abitabilità n. 24076 del 30/09/1968.

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

Con riferimento alle parti comuni dell'edificio.

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Licenza Edilizia n. 18/5-68 in data 21/02/1968, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Treviso, in pianta per le parti comuni, 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. 456 sub 28 - abitazione

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Licenza Edilizia n. 18/5-68 in data 21/02/1968, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente a solo una sola tipologia di mancanza, è in difformità rispetto a quanto è stato autorizzato dal Comune di Treviso e più precisamente riguarda:

- Non è stata realizzata la contro-parete interna, con sola funzione isolante, lungo tutti i locali del lato ovest dell'alloggio.

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

Si evidenzia che si tratta di modeste modifiche interne che non alterano l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

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

Necessiterebbe presentare una pratica edilizia al comune di Treviso 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 € 5.000,00.

La soluzione risulta di facile applicazione.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 456 sub 1 - garage

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla Licenza Edilizia n. 18/5-68 in data 21/02/1968, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Treviso, 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. 456 sub 28 - abitazione

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 456 sub 28 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. 456 sub 1 - garage

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 456 sub 1 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 del Comune di Treviso (TV) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione di stima in "**Zona omogenea B.1 – Zona totalmente o parzialmente edificata**".

Comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità. La perimetrazione include anche altre tipologie dotate in genere di un minimo di area scoperta. Il piano intende promuovere una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio e la realizzazione di pertinenze edilizie finalizzate a dotare gli edifici dei locali accessori di cui sono carenti.

La destinazione di zona e gli interventi edilizi che si possono realizzare all'interno della medesima zona edilizia sono regolamentati dall'articolo 55 e 57 (che si allega alla presente perizia) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- **Agli ESECUTATI** a seguito dell'atto di Compravendita in data 12/10/2000 al n. 71296 di Repertorio e n. 14607 di Raccolta a rogito del Notaio Ada Stiz di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 02/11/2000 ai nn. 41459/28991;
- Alla società [REDACTED] gli immobili erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notaio Stiz Ada del 15/09/2000 rep. n. 71136 trascritto il 26/09/2000 ai nn. 35989/25437;
- All'AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE con sede a Treviso codice fiscale 00193710266, già IACP DELLA PROVINCIA DI TREVISO, gli immobili erano pervenuti per titoli di provenienza ultraventennali.

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.C., delle servitù attive e passive, con riferimento



al lotto unico formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per ½ della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO 1 e per ½ della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO 2, quindi per l'intero della piena proprietà CATASTO DEI FABBRICATI, Comune di Treviso, Sezione A, Foglio 6

- **M.N. 456 sub 28**, via Angelo Ronchese, piano 3, categoria A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 94 m², totale escluse aree scoperte 91 m², R.C. € 438,99 - abitazione di tipo economico;
- **M.N. 456 sub 1**, via Angelo Ronchese, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 m², superficie catastale totale 13 m², R.C. € 53,71 – garage.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Treviso al Foglio 6 con la particella 456, ente urbano, di m² 580.

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.

I sopra citati beni hanno la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 105,17

105,17 m² x 1.250,00 €/m² = € 131.462,50

- deprezzamento secondo il coefficienti di vetustà: tiene in considerazione l'età fabbricato (53 anni), le condizioni dell'immobile, lo stato dei luoghi, lo stato manutentivo complessivo:

€ 131.462,50 x 0.5 = € 65.731,25

- 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

€ - 5.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

€ **60.731,25**

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% = 12.146,25 €

60.731,25 € - 12.146,25 € = 48.585,00 €

che si arrotonda a 49.000,00 €



VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO 49.000,00 € (euro quarantanovemila/00).

ALLEGATI

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

Vedelago, 01/03/2021

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto

