studio beniamino zanette architetto

vicolo g. biscaro,3 - treviso - tel 0422 582371 cell 348 7004700 -
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Oggetto: Perizia di stima

Esecuzione immobiliare n°148/14

Promossa da: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

Intervenuti: [redacted]

Contro: [redacted]

TRE LOTTI DI VENDITA:

LOTTO 1: Monolocale posto al piano primo dotato di garage a piano terra

Via Chiesa San Giacomo, Carbonera (Treviso)

LOTTO 2: Ufficio a piano terra dotato di posto auto

Via Chiesa San Giacomo, Carbonera (Treviso)

LOTTO 3: Negozio posto a piano terra

Via Chiesa San Giacomo, Carbonera (Treviso)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonello Fabbro
Giuramento del C.T.U.: 06.07.2017
Udienza di comparizione delle parti: 17.01.2017

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

studio beniamino zanette architetto

vicolo g.biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7004700 –
email studio@zanettearchitetti.it pec:beniamino.zanette@arch.worldpec.it

Indice

1.0 Formazione dei lotti p.5

2.0 LOTTO 1

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene p. 5
2.2 Identificazione catastale p. 5
2.3 Confini del lotto p. 6
2.4 Servitù attive e passive p. 6
2.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza p. 6
2.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie p. 6

2.7 Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito

2.7.1 Descrizione del fabbricato p. 7
2.7.2 Descrizione del lotto p. 8
2.7.2.1 Monolocale_finiture ed impianti_ p. 8
2.7.2.2 Garage p. 8
2.7.2.3 Parti Comuni p. 9

2.8 Destinazione urbanistica e conformità

2.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente p. 9
2.8.2 Conformità edilizia p. 9

2.9 Disponibilità dell'immobile p. 9

2.10 Divisibilità p. 10

2.11 Stima del valore e base d'asta p. 10

3.0 Elenco allegati p. 12

4.0 LOTTO 2

4.1 Ubicazione ed accessibilità del bene p. 13
4.2 Identificazione catastale p. 13
4.3 Confini del lotto p. 13
4.4 Servitù attive e passive p. 13
4.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza p. 14
4.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie p. 14

4.7 Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito

4.7.1 Descrizione del fabbricato p. 15
4.7.2 Descrizione del lotto p. 15
4.7.2.1 Ufficio _finiture ed impianti_ p. 16
4.7.2.2 Posto auto p. 16

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

4.8 Destinazione urbanistica e conformità

4.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente p. 16
4.8.2 Conformità edilizia p. 16

4.9 Disponibilità dell'immobile p. 17

4.10 Divisibilità p. 17

4.11 Stima del valore e base d'asta p. 17

5.0 Elenco allegati p. 19

6.0 LOTTO 3

6.1 Ubicazione ed accessibilità del bene p. 20
6.2 Identificazione catastale p. 20
6.3 Confini del lotto p. 20
6.4 Servitù attive e passive p. 20
6.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza p. 20
6.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie p. 21

6.7 Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito

6.7.1 Descrizione del fabbricato p. 22
6.7.2 Descrizione del lotto p. 22
6.7.2.1 Negozio _finiture ed impianti_ p. 22

6.8 Destinazione urbanistica e conformità

6.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente p. 23
6.8.2 Conformità edilizia p. 23

6.9 Disponibilità dell'immobile p. 23

6.10 Divisibilità p. 24

6.11 Stima del valore e base d'asta p. 24

7.0 Elenco allegati p. 26

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g.biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7904700 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 19.05.2017 il Dott. Antonello Fabbro ha nominato lo scrivente arch. Beniamino Zanette, con studio in vicolo G. Biscaro, 3 Treviso, esperto per la redazione della perizia di stima ex. Art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 06.07.2017 innanzi al G.E. dott. Antonello Fabbro.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 17.01.2018.
Il sopralluogo è stato effettuato in data 07.12.2017 in presenza del custode Dott. Gallina.
Le operazioni di stima si sono svolte con qualche impedimento, dal momento che è stato necessario forzare la serratura degli immobili, ma senza ritardi.
Gli immobili oggetto di stima sono un monolocale dotato di garage, un ufficio dotato di posto auto ed un negozio inseriti all'interno di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, sito in Via Chiesa San Giacomo, Carbonera (Treviso).

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aad1c1e36a4ce5d825f

1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Tre lotti di vendita piena proprietà dell'esecutato

In seguito a considerazioni tecniche ed estimative in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, si ritiene corretto suddividere i beni in 3 lotti:

- LOTTO 1: Monolocale posto al primo piano dotato di garage a piano terra;

- LOTTO 2: Ufficio sito a piano terra dotato di posto auto;

- LOTTO 3: Negozio posto a piano terra.

2.0 LOTTO 1 MONOLOCALE POSTO A PRIMO PIANO, DOTATO DI GARAGE A PIANO TERRA, Via Chiesa San Giacomo, Carbonera (Treviso)

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile si trova nel Comune di Carbonera, località "La Chiesa", a Nord Est del Comune di Carbonera, in una zona immersa nel territorio agricolo. All'edificio si accede direttamente da Via Chiesa San Giacomo, strada comunale che collega la frazione di San Giacomo a quelle di Vacil e Breda di Piave. Il complesso in cui sono inseriti i lotti stimati fa parte di un piccolo agglomerato a tessuto diffuso ed a bassa densità abitativa, scarsamente dotato di esercizi commerciali e servizi di prima necessità. Al monolocale si accede tramite l'atrio e vano scale, non dotato di ascensore, che servono 3 unità immobiliari per piano.

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Carbonera-N.C.E.U. Sez. C Fg. 1

a) M.N.629 sub.5, Via Chiesa San Giacomo, piano 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 2 vani, RC euro 191,09, monolocale,
b) M.N.629 sub.31, Via Chiesa San Giacomo, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 13 , RC euro 24,17, garage;
c) Parti comuni:
   M.N. 629 sub. 37 b.c.n.c., atrio;
   M.N. 629 sub. 38 b.c.n.c., vano scale;
   M.N. 629 sub. 41, b.c.n.c., area di manovra;
   M.N. 629 sub.42, b.c.n.c., area scoperta di mq 1409.

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

2.3. CONFINI DEL LOTTO

M.N.629 sub 5		
	Nord	M.N.629 sub 6 (altra proprietà)
	Sud	M.N.629 sub 4 (altra proprietà)
	Est	M.N.629 sub 38 (b.c.n.c. vano scale)
	Ovest	
M.N.629 sub 31		
	Nord	M.N.629 sub 41 (b.c.n.c. area di manovra)
	Sud	M.N.629 sub 42 (b.c.n.c. area scoperta)
	Est	M.N.629 sub 32 (altra proprietà)
	Ovest	M.N.629 sub 30 (altra proprietà)

2.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Nella documentazione acquisita non si fa riferimento ad alcuna servitù.

2.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:
[redacted] per 1/1 di proprietà
In forza di:
Atto di Compravendita a rogito del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, in data 03/07/2001 rep.n. 76484 racc. n. 13933, registrato a Treviso il 23/07/2001 al n. 5696/V.

2.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione: n. 2742/2123 del 23/01/2001 nascente da convenzione edilizia in Notaio Talice Paolo del 19/12/2000 a favore del Comune di Carbonera (TV) contro [redacted] e [redacted] sopra i terreni fra gli altri di proprietà della signora [redacted] catasto di Carbonera Fg. 10 MN 94-92;
- Trascrizione: nn 15547/10674 del 16/04/2003 nascente da convenzione a edilizia in Notaio Bianconi Maurizio del 2/4/2003 a favore del Comune di Carbonera (TV) contro

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

[redacted] sopra i terreni fra gli altri: Fg. 10 M.N. 92-94;

- Iscrizione: nn. 34200/8074 del 9/8/2003 nascente da atto di mutuo condizionato del 4/8/2003 Notaio Bianconi Maurizio a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo SPA con sede in Padova, contro [redacted] capitale euro 2.200.000,00 durata anni 15, ipoteca euro 4.400.000,00, sopra i terreni fra gli altri, Comune di Carbonera Fg. 10 MN 550-556 , con annotamento di riduzione di somma ai nn. 52896/9010 del 6/11/2007 nascente da atti in Notaio Bianconi Maurizio del 25/10/2007 riduzione di mutuo da capitale euro 2.200.000,00 a euro 564.000,00 ed ipoteca da euro 4.400.000,00 a euro 1.128.000,00.
- Annotata con restrizione di beni: ai nn. 17959/3079 del 20/05/2010 nascente da atti in Notaio Bianconi Maurizio del 17/05/2010 dove vengono escluse dal mutuo le unità immobiliari identificate al Catasto Sez. C. Fg.1 MN 629 sub 4-sub 35.
- Annotata con restrizione di beni: ai nn. 10051/1383 del 24/03/2011 nascente da atti in Notaio Talice Paolo del 18/03/2011 dove viene esclusa dal mutuo l'unità immobiliare identificata al catasto Sez. C. Fg.1 MN 629 sub 1;
- Iscrizione: nn. 51891/14523 del 30/10/2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 25/10/2007 Notaio Bianconi Maurizio a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo SPA con sede in Padova contro [redacted] capitale euro 240.000,00 durata anni 15 , ipoteca euro 480.000,00 sopra: tra gli altri quelli identificati al catasto Sez. C. Fg. 1 MN 629 sub 5-31;
- Verbale pignoramento immobili: trascritto ai nn. 6735/4981 il 17/03/2014, verbale del 6/2/2014 emesso da Ufficiale Giudiziario Treviso a favore di Cassa di Risparmio del Veneto SPA contro [redacted] sopra i beni tra cui quelli identificati al catasto Sez. C. Fg. 1 MN 629 sub 5-31.

2.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

2.7.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserito il lotto in questione è un edificio su tre piani fuori terra costruito nel 2005 e composto da 15 alloggi, 1 negozio, due unità immobiliari ad uso ufficio oltre ad un posto auto e 17 garage. La struttura appare esternamente in discrete condizioni. Le pareti esterne poste nel prospetto Nord presentano formazione di muffe. I solai sono costituiti da travi e tavolati in legno di abete. Le finiture delle parti comuni, atrio e vano scale, sono di discreta qualità ed in buono stato di conservazione. Il fabbricato, che insiste in un lotto di circa 2.600 mq, ha una superficie coperta di circa 1000 mq.

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

2.7.2. Descrizione del lotto

1. MN 629 sub 5_Monolocale posto al primo piano composto da : stanza , disimpegno, bagno e poggiolo
2. MN 629 sub 31 _ Garage di 16 mq.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.1)			
	SUP.ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1.Abitazione P.1	mq. 33,00	1	mq. 33,00
1.1 Poggiolo	mq. 2,44	0,3	mq. 0,73
2.0 Garage	mq. 16,00	0,5	mq 8,00
Totale	**mq. 51,40**		**mq. 41,73**

2.7.2.1 Monolocale _finiture ed impianti_

L'ambiente principale è dotato di pavimenti in graniglia di marmo, pareti intonacate e finite a tempera, soffitto con travi in legno a vista. Le porte sono in legno naturale, gli infissi esterni in legno naturale e vetrocamera. Il bagno è dotato di pavimento e pareti rivestiti in ceramica e di sanitari, compresa vasca da bagno, in buono stato di conservazione. Il riscaldamento, autonomo, è prodotto da caldaia a gas posta nell'antibagno.
Gli impianti, di cui non si è riusciti ad accertare il funzionamento in quanto le utenze risultavano inattive, appaiono in buono stato e a norma.
Al momento del sopralluogo i locali erano parzialmente occupati da arredi per uffici e dotati di elementi illuminanti.

2.7.2.2 Garage

Al garage si accede dall'ingresso carraio del complesso, tramite l'area di manovra comune. Il portone è metallico e ad apertura basculante manuale. Il soffitto e le pareti sono intonacate e finite a tempera mentre il pavimento è rivestito in gres.

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54e425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

2.7.2.3 Parti comuni

Le finiture delle parti comuni, atrio e vano scale sono di discreta qualità ed in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in marmo, le pareti ed i soffitti sono intonacati e finiti a tempera.

2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'

2.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Carbonera Tav. 2.C scala 1:2000 (vd. allegato 2.2.b), il lotto in questione è indicato all'interno di una TCF 5 "Tessuti in corso di formazione" (art. 65 NTO).
Nel Piano di assetto del territorio del Comune di Carbonera (Tav.4 scala 1:10.000) (vd.all.2.2c), il lotto è indicato come : "Area urbana consolidata" (art. 41 NTA).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo.

2.8.2. Conformità edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Carbonera si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.28 del 9/02/2001;
- Concessione edilizia n.29 del 9/02/2001;
- Permesso di Costruire n.94/2003;
- Permesso di Costruire n. 124/2004 : "Variante in corso d'opera alla C.E. n. 29/2001";
- D.I.A. 15/2005 prot. N. 24443 del 31/12/2004;
- Certificato di Agibilità n. 18/2005 del 21/03/2005

Nel corso del sopralluogo peritale non sono state rilevate difformità rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e nelle planimetrie catastali.

2.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

Oneri di natura condominiale

Per l'edificio oggetto di questa stima esiste la costituzione di condominio gestito da [redacted] Le spese annuali condominiali ammontano ad euro 355,00 ed al momento di questa stima esiste un insoluto di euro 1.831,75.

2.10 DIVISIBILITA'

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono ulteriore possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

2.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale.
La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile.
Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.
Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compresso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

Considerazioni estimative

L'edificio è inserito in una piccola frazione del Comune di Carbonera, vicino ai collegamenti stradali principali. L'intorno risulta di gradevole aspetto , scarsa la dotazione di esercizi commerciali e servizi di prima necessità.

Gli elementi incrementali del valore sono:
- Le discrete condizioni strutturali dell'edificio;
- Le discrete finiture degli spazi comuni.

Gli elementi detrattivi riguardano:

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g.biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7004709 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

- La presenza di muffa nelle pareti esterne lato Nord del complesso;
- La scarsa dotazione di servizi;
- La difficile abitabilità del monolocale data dalla limitata larghezza, circa 3 ml, dell'ambiente principale.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.1), €/mq 700 (settecento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 41,73 x € /mq 700 =	€ 29.211,00
			Arrotondato a € 29.000,00

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.
Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 29.000,00 (ventinovemila/00)

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 2 gennaio 2018

Il perito Arch. Beniamino Zanette

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425eb0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g.biscaro,3 - treviso - tel 0422 582371 cell 348 7004700 -
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

3.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO1

3.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

Estratto di mappa catastale Comune di Carbonera Fg.10 M.N.629
Elenco subalterni
Dimostrazione subalterni
Planimetrie catastali N.C.E.U. Comune di Carbonera Sez. C Fg.1 mapp. N. 629 sub 5-31
Visura catastale

3.2 Comune di Carbonera Strumenti Urbanistici vigenti

3.2 a) Aerofotogrammetria
3.2 b) Estratto di P.I. Tav. 2c scala 1:2000
3.2 c) Estratto di P.A.T. Tav.4 scala 1:10.000

3.3 Comune di Carbonera Pratiche edilizie relative all'immobile

3.3 a)Permesso di Costruire n.94/2003;
3.3 b) Permesso di Costruire n.124/2004;
3.3 c) D.I.A. 15/2005 prot.n. 2443 del 31/12/2004;
3.3 d) Certificato di Agibilità n.18/2005 del 21/03/2005.

3.4 Documentazione notarile

3.4 a) Atto di Compravendita rep. n. 76484 del 03/07/2001 Notaio Maurizio Bianconi
3.4 b) Certificato Notarile redatto dal Notaio Enrico Siracusano
3.4 c) Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Marco Ticozzi

3.5 Documentazione fotografica

n. 16 foto

3.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

4.0 LOTTO 2_ UFFICIO SITO AL PIANO TERRA DOTATO DI POSTO AUTO, Via Chiesa San Giacomo, Carbonera (Treviso)

4.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile si trova nel Comune di Carbonera, località "La Chiesa", a Nord Est del Comune di Carbonera, in una zona immersa nel territorio agricolo. All'edificio si accede direttamente da Via Chiesa San Giacomo, strada comunale che collega la frazione di San Giacomo a quelle di Vacil e Breda di Piave. Il complesso in cui sono inseriti i lotti stimati fa parte di un piccolo agglomerato a tessuto diffuso ed a bassa densità abitativa, scarsamente dotato di esercizi commerciali e servizi di prima necessità. All' ufficio si accede tramite l'atrio comune sub 37.

4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Carbonera-N.C.E.U. Sez. C Fg. 1

d) M.N.629 sub.2, Via Chiesa San Giacomo, piano T, cat. A/10, classe U, consistenza 4 vani, RC euro 1.063,90, ufficio;
e) M.N.629 sub.19, Via Chiesa San Giacomo, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 14 , RC euro 26,03, posto auto;
f) Parti comuni:
M.N. 629 sub. 37 b.c.n.c., atrio;
M.N. 629 sub. 41, b.c.n.c., area di manovra;
M.N. 629 sub.42, b.c.n.c., area scoperta di mq 1409.

4.3. CONFINI DEL LOTTO

M.N.629 sub 2		
	Nord	M.N.629 sub 42 (b.c.n.c. area scoperta)
	Sud	M.N.629 sub 37 (b.c.n.c. atrio)
	Est	M.N.629 sub 19 (stessa proprietà-posto auto)
	Ovest	M.N.629 sub 37 (b.c.n.c. atrio)
M.N.629 sub 19		
	Nord	M.N.629 sub 42 (b.c.n.c. area scoperta)
	Sud	M.N.629 sub 41 (b.c.n.c. area di manovra)
	Est	M.N.629 sub 20 (altra proprietà)
	Ovest	M.N.629 sub 2 (stessa proprietà)

4.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza non fa riferimento ad alcuna particolare servitù.

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe06005aa91c1e36a4ce5d825f

4.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta Proprietaria:
[redacted] per 1/1 di proprietà
In forza di:
Atto di Compravendita a rogito del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, in data 03/07/2001 rep. n. 76484 racc. n. 13933, registrato a Treviso il 23/07/2001 al n. 5696/V.

4.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione: n. 2742/2123 del 23/01/2001 nascente da convenzione edilizia in Notaio Talice Paolo del 19/12/2000 a favore del Comune di Carbonera (TV) contro [redacted] e [redacted] sopra i terreni fra gli altri di proprietà della signora [redacted] catasto di Carbonera Fg. 10 MN 94-92;
- Trascrizione: nn 15547/10674 del 16/04/2003 nascente da convenzione a edilizia in Notaio Bianconi Maurizio del 2/4/2003 a favore del Comune di Carbonera (TV) contro [redacted] sopra i terreni fra gli altri: Fg. 10 M.N. 92-94;
- Iscrizione: nn. 34200/8074 del 9/8/2003 nascente da atto di mutuo condizionato del 4/8/2003 Notaio Bianconi Maurizio a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo SPA con sede in Padova, contro [redacted] capitale euro 2.200.000,00 durata anni 15, ipoteca euro 4.400.000,00, sopra i terreni fra gli altri, Comune di Carbonera Fg. 10 MN 550-556 , con annotamento di riduzione di somma ai nn. 52896/9010 del 6/11/2007 nascente da atti in Notaio Bianconi Maurizio del 25/10/2007 riduzione di mutuo da capitale euro 2.200.000,00 a euro 564.000,00 ed ipoteca da euro 4.400.000,00 a euro 1.128.000,00.
  Annotata con restrizione di beni: ai nn. 17959/3079 del 20/05/2010 nascente da atti in Notaio Bianconi Maurizio del 17/05/2010 dove vengono escluse dal mutuo le unità immobiliari identificate al Catasto Sez. C. Fg.1 MN 629 sub 4-sub 35.
  Annotata con restrizione di beni: ai nn. 10051/1383 del 24/03/2011 nascente da atti in Notaio Talice Paolo del 18/03/2011 dove viene esclusa dal mutuo l'unità immobiliare identificata al catasto Sez. C. Fg.1 MN 629 sub 1;
- Iscrizione: nn. 51891/14523 del 30/10/2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 25/10/2007 Notaio Bianconi Maurizio a favore della Cassa di Risparmio di Padova e

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425eb0605aa91c1e36a4ce5d825f

Rovigo SPA con sede in Padova contro [redacted] capitale euro 240.000,00 durata anni 15 , ipoteca euro 480.000,00 sopra: tra gli altri quelli identificati al catasto Sez. C. Fg. 1 MN 629 sub 2-19;

- Verbale pignoramento immobili: trascritto ai nn. 6735/4981 il 17/03/2014, verbale del 6/2/2014 emesso da Ufficiale Giudiziario Treviso a favore di Cassa di Risparmio del Veneto SPA contro [redacted] sopra i beni tra cui quelli identificati al catasto Sez. C. Fg. 1 MN 629 sub 2-19;

4.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

4.7.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserito il lotto in questione è un edificio su tre piani fuori terra costruito nel 2005 e composto da 15 alloggi, 1 negozio, due unità immobiliari ad uso ufficio oltre ad un posto auto e 17 garage. La struttura appare esternamente in discrete condizioni. Le pareti esterne poste nel prospetto Nord presentano formazione di muffe. I solai sono costituiti da travi e tavolati in legno di abete. Le finiture delle parti comuni, atrio e vano scale sono di discreta qualità ed in buono stato di conservazione.
Il fabbricato, che insiste in un lotto di circa 2.600 mq, ha una superficie coperta di circa 1000 mq.

4.7.2. Descrizione del lotto

1. MN 629 sub 2 _ufficio posto a piano terra, composto da :
   n.3 ambienti, antibagno, bagno e ripostiglio.

2. MN 629 sub 19 _ posto auto di 17 mq.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.2)			
	SUP.ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
2. Ufficio P.T.	mq. 97,00	1	mq. 97,00
2. Posto Auto	mq. 17,00	0.5	mq. 8,50
Totale	**mq. 114,00**		**mq. 105,50**

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g.biscaro,3 - treviso - tel 0422 582371 cell 348 7004700 -
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

4.7.2.1 Ufficio finiture ed impianti

I locali dell'immobile sono dotati di pavimenti in graniglia di marmo, pareti intonacate e finite a tempera, soffitti con travi a vista in legno. Il bagno e la centrale termica hanno pavimenti e pareti rivestiti in ceramica. I sanitari sono in discreto stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento, autonomo, è alimentato da caldaia a gas posta nel ripostiglio. Gli impianti elettrico ed idrico, di cui non si è riusciti ad accertare il corretto funzionamento a causa dell'inattività delle utenze, appaiono a norma. Gli infissi esterni sono in legno naturale e vetro camera. Lo stato generale delle finiture risulta discreto. Sono state però rilevate delle incompletezze ed una suddivisione in ambienti non conforme a quanto autorizzato.
Al momento del sopralluogo i locali erano parzialmente occupati da arredi per ufficio e dotati di elementi illuminanti.

4.7.2.2 Posto Auto

Il posto auto, al quale si accede dallo spazio di manovra comune, presenta pareti e soffitto intonacati e finiti a tempera e pavimento in gres.

4.8. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'

4.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Carbonera Tav. 2.C scala 1:2000 (vd. allegato 2.2.b), il lotto in questione è indicato all'interno di una TCF 5 "Tessuti in corso di formazione" (art. 65 NTO).
Nel Piano di assetto del territorio del Comune di Carbonera (Tav.4 scala 1:10.000) (vd.all.2.2c), il lotto è indicato come : "Area urbana consolidata" (art. 41 NTA).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo.

4.8.2. Conformità edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Carbonera si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.28 del 9/02/2001;
- Concessione edilizia n.29 del 9/02/2001;
- Permesso di Costruire n.94/2003;
- Permesso di Costruire n. 124/2004 "variante in corso d'opera alla C.E. n. 29/2001";

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

- D.I.A. 15/2005 prot. N. 24443 del 31/12/2004;
- Certificato di Agibilità n. 18/2005 del 21/03/2005

Nel corso del sopralluogo peritale sono state rilevate difformità rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e nelle planimetrie catastali (vd. All.5.3 e) :

- e' stata creata una suddivisione dei due ambienti principali tramite parete in cartongesso;
- un ambiente individuato nelle planimetrie, in realtà non esiste in quanto i muri che lo delimitano sono di altezza 1,15 cm.

La prima difformità non è sanabile e sarà necessario demolire la parete divisoria. La seconda difformità rilevata è sanabile tramite pratica edilizia ed aggiornamento catastale. Di questo verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore di stima.

4.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

Oneri di natura condominiale

Per l'edificio oggetto di questa stima esiste la costituzione di condominio gestito da [redacted] Le spese annuali condominiali ammontano ad euro 960,00 ed al momento di questa stima esiste un insoluto di euro 5.341,08.

4.10 DIVISIBILITA'

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono ulteriore possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

4.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale.
La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile. Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compresso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

Considerazioni estimative

L'edificio è inserito in una piccola frazione del Comune di Carbonera, vicino ai collegamenti stradali principali. L'intorno risulta di gradevole aspetto , scarsa la dotazione di esercizi commerciali e servizi di prima necessità.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Le discrete condizioni strutturali dell'edificio;
- Le discrete finiture degli spazi comuni.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- La presenza di muffa nelle pareti esterne lato Nord del complesso;
- La scarsa dotazione di servizi;
- Le difformità rilevate in sede di sopralluogo peritale.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.2), €/mq 800 (ottocento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 105,50 x € /mq 800,00 =	€ 84.400,00
Detrazioni:	demolizione parete non concessionata		- € 3.000,00
			tot. € 81.400,00
			Totale € 81.400,00

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.

Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 81.400,00 (ottantunomilaquattrocento/00)

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 2 gennaio 2018

Il perito Arch. Beniamino Zanette

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g.biscaro,3 - treviso - tel 0422 582371 cell 348 7004700 -
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

5.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

5.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

Estratto di mappa catastale Comune di Carbonera Fg.10 M.N.629
Elenco subalterni
Dimostrazione subalterni
Planimetrie catastali N.C.E.U. Comune di Carbonera Sez. C Fg.1 mapp. N. 629 sub 2-19
Visura catastale

5.2 Comune di Carbonera (Treviso) Strumenti Urbanistici vigenti

5.2 a) Aerofotogrammetria
5.2 b) Estratto di P.I. tav.13.1.3 scala 1:5.000
5.2 c) Estratto di P.A.T. tav. 4.1 scala 1:10.000

5.3 Comune di Carbonera (Treviso) Pratiche edilizie relative all'immobile

5.3 a)Permesso di Costruire n.94/2003;
5.3 b) Permesso di Costruire n.124/2004;
5.3 c) D.I.A. 15/2005 prot.n. 2443 del 31/12/2004;
5.3 d) Certificato di Agibilità n.18/2005 del 21/03/2005;
5.3 e) Rilievo difformità

5.4 Documentazione notarile

5.4 a) Atto di Compravendita rep. n. 76484 del 03/07/2001 Notaio Maurizio Bianconi
5.4 b) Certificato Notarile redatto dal Notaio Enrico Siracusano
5.4 c) Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Marco Ticozzi

5.5 Documentazione fotografica

n. 19 foto

5.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g biscaro,3 - treviso - tel 0422 587271 cell 348 7004700 -
email studio@zanettearchitetti.it pec benjamino.zanette@archiworldpec.it

6.0 LOTTO 3 NEGOZIO SITO AL PIANO TERRA, Via Chiesa San Giacomo, Carbonera (Treviso)

6.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile si trova nel Comune di Carbonera, località "La Chiesa", a Nord Est del Comune di Carbonera, in una zona immersa nel territorio agricolo. All'edificio si accede direttamente da Via Chiesa San Giacomo, strada comunale che collega la frazione di San Giacomo a quelle di Vacil e Breda di Piave. Il complesso in cui sono inseriti i lotti stimati fa parte di un piccolo agglomerato a tessuto diffuso ed a bassa densità abitativa, scarsamente dotato di esercizi commerciali e servizi di prima necessità. Al negozio si accede tramite l'atrio comune M.N.629 sub 37 e direttamente dalla corte scoperta comune M.N. 629 sub 42.

6.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Carbonera-N.C.E.U. Sez. C Fg. 1

g) M.N.629 sub.3, Via Chiesa San Giacomo, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza mq 100, RC euro 1.714,64 negozio;

h) Parti comuni:
M.N. 629 sub. 37 b.c.n.c., atrio;
M.N. 629 sub.42, b.c.n.c., area scoperta di mq 1409.

6.3. CONFINI DEL LOTTO

M.N.629 sub 3		
	Nord	M.N.629 sub 37 (b.c.n.c. atrio) M.N.629 sub 41 (b.c.n.c. area di manovra)
	Sud	M.N.629 sub 42 (b.c.n.c. area scoperta)
	Est	M.N.629 sub 29 (altra proprietà)
	Ovest	M.N.629 sub 37 (b.c.n.c. atrio)

6.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza non fa riferimento ad alcuna particolare servitù.

6.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta Proprietaria:
[redacted] per 1/1 di proprietà

Firmato Da: ZANETTE BENJAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425eb0605aa91c1e36a4ce5d825f

In forza di:
Atto di Compravendita a rogito del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, in data 03/07/2001 rep. n. 76484 racc. n. 13933, registrato a Treviso il 23/07/2001 al n. 5696/V.

6.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione: n. 2742/2123 del 23/01/2001 nascente da convenzione edilizia in Notaio Talice Paolo del 19/12/2000 a favore del Comune di Carbonera (TV) contro [redacted], [redacted] e [redacted], sopra i terreni fra gli altri di proprietà della signora [redacted] catasto di Carbonera Fg. 10 MN 94-92;
- Trascrizione: nn 15547/10674 del 16/04/2003 nascente da convenzione a edilizia in Notaio Bianconi Maurizio del 2/4/2003 a favore del Comune di Carbonera (TV) contro [redacted] sopra i terreni fra gli altri: Fg. 10 M.N. 92-94;
- Iscrizione: nn. 34200/8074 del 9/8/2003 nascente da atto di mutuo condizionato del 4/8/2003 Notaio Bianconi Maurizio a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo SPA con sede in Padova, contro [redacted] capitale euro 2.200.000,00 durata anni 15, ipoteca euro 4.400.000,00, sopra i terreni fra gli altri, Comune di Carbonera Fg. 10 MN 550-556 , con annotamento di riduzione di somma ai nn. 52896/9010 del 6/11/2007 nascente da atti in Notaio Bianconi Maurizio del 25/10/2007 riduzione di mutuo da capitale euro 2.200.000,00 a euro 564.000,00 ed ipoteca da euro 4.400.000,00 a euro 1.128.000,00.
  Annotata con restrizione di beni: ai nn. 17959/3079 del 20/05/2010 nascente da atti in Notaio Bianconi Maurizio del 17/05/2010 dove vengono escluse dal mutuo le unità immobiliari identificate al Catasto Sez. C. Fg.1 MN 629 sub 4-sub 35.
  Annotata con restrizione di beni: ai nn. 10051/1383 del 24/03/2011 nascente da atti in Notaio Talice Paolo del 18/03/2011 dove viene esclusa dal mutuo l'unità immobiliare identificata al catasto Sez. C. Fg.1 MN 629 sub 1;
- Iscrizione: nn. 51891/14523 del 30/10/2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 25/10/2007 Notaio Bianconi Maurizio a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo SPA con sede in Padova contro [redacted] capitale euro 240.000,00 durata anni 15 , ipoteca euro 480.000,00 sopra: tra gli altri quelli identificati al catasto Sez. C. Fg. 1 MN 629 sub 3;

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

- Verbale pignoramento immobili: trascritto ai nn. 6735/4981 il 17/03/2014, verbale del 6/2/2014 emesso da Ufficiale Giudiziario Treviso a favore di Cassa di Risparmio del Veneto SPA contro [redacted] sopra i beni tra cui quelli identificati al catasto Sez. C. Fg. 1 MN 629 sub 3;

6.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

6.7.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserito il lotto in questione è un edificio su tre piani fuori terra costruito nel 2005 e composto da 15 alloggi, 1 negozio, due unità immobiliari ad uso ufficio oltre ad un posto auto e 17 garage. La struttura appare esternamente in discrete condizioni. Le pareti esterne poste nel prospetto Nord presentano formazione di muffe. I solai sono costituiti da travi e tavolati in legno di abete. Le finiture delle parti comuni, atrio e vano scale sono di discreta qualità ed in buono stato di conservazione.
Il fabbricato che insiste in un lotto di circa 2.600 mq ha una superficie coperta di circa 1000 mq.

6.7.2. Descrizione del lotto

5. MN 629 sub 3 _negozio posto a piano terra, composto da :
   negozio , antibagno, bagno e ripostiglio, ufficio, antibagno, bagno.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.3)			
	SUP.ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
5. Ufficio P.T.	mq. 119,00	1	mq. 119,00
Totale	**mq. 119,00**		**mq. 119,00**

6.7.2.1 Negozio _finiture ed impianti_

I locali dell'immobile sono dotati di pavimenti in graniglia di marmo, pareti intonacate e finite a tempera, soffitti con travi a vista in legno. I bagni e la centrale termica hanno pavimenti e pareti rivestiti in ceramica. Gli impianti elettrico ed idrico, di cui non si è riusciti ad accertare il

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g.biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7004700 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archworldpec.it

corretto funzionamento a causa dell'inattività delle utenze, appaiono a norma. Gli infissi esterni sono in legno naturale e vetrocamera. Le porte sono in legno naturale.
Al momento del sopralluogo i locali non erano arredati, mancavano inoltre i sanitari di uno dei due bagni, alcune porte, i mobiletti del sistema di riscaldamento e la caldaia, di questo verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore di stima.

6.8. DESTINAZIONE URBANISTICA -CONFORMITA'

6.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Carbonera Tav. 2.C scala 1:2000 (vd. allegato 2.2.b), il lotto in questione è indicato all'interno di una TCF 5 "Tessuti in corso di formazione" (art. 65 NTO).
Nel Piano di assetto del territorio del Comune di Carbonera (Tav.4 scala 1:10.000) (vd.all.2.2c), il lotto è indicato come : "Area urbana consolidata" (art. 41 NTA).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo.

6.8.2. Conformità edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Carbonera si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.28 del 9/02/2001;
- Concessione edilizia n.29 del 9/02/2001;
- Permesso di Costruire n.94/2003;
- Permesso di Costruire n. 124/2004 "variante in corso d'opera alla C.E. n. 29/2001";
- D.I.A. 15/2005 prot. N. 24443 del 31/12/2004;
- Certificato di Agibilità n. 18/2005 del 21/03/2005

Nel corso del sopralluogo peritale non sono state rilevate difformità rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e nelle planimetrie catastali.

6.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

Oneri di natura condominiale

Per l'edificio oggetto di questa stima esiste la costituzione di condominio gestito da [redacted]. Le spese annuali condominiali ammontano ad euro 1.350,00 ed al momento di questa stima esiste un insoluto di euro 5.606,33.

6.10 DIVISIBILITA'

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono ulteriore possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

6.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale.
La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile.
Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.
Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compresso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

Considerazioni estimative

L'edificio è inserito in una piccola frazione del Comune di Carbonera, vicino ai collegamenti stradali principali. L'intorno risulta di gradevole aspetto , scarsa la dotazione di esercizi commerciali e servizi di prima necessità.

Gli elementi incrementali del valore sono:
- Le discrete condizioni strutturali dell'edificio;
- Le discrete finiture degli spazi comuni.

Gli elementi detrattivi riguardano:
- La presenza di muffa nelle pareti esterne lato Nord del complesso;
- La scarsa dotazione di servizi;

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

scala g biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7004700 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

- La mancanza di alcuni elementi di finitura quali i sanitari di un bagno, alcune porte, la caldaia ed i mobiletti per la distribuzione dell'impianto di riscaldamento.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.3), €/mq 800 (ottocento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:	Capannone e tettoia	mq 119,00 x € /mq 800,00 =	€ 95.200,00
Detrazioni:	mancanza di alcuni elementi di finitura		- € 8.000,00
			tot. € 87.200,00
			arrotondato a € 87.000,00

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.
Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 87.000,00 (ottantasettemila/00)

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 2 gennaio 2018

Il perito Arch. Beniamino Zanette

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f

vicolo g.biscaro,3 – treviso – tel 0422 582371 cell 348 7004700 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

7.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

7.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

Estratto di mappa catastale Comune di Carbonera Fg.10 M.N.629
Elenco subalterni
Dimostrazione subalterni
Planimetrie catastali N.C.E.U. Comune di Carbonera Sez. C Fg.1 mapp. N. 629 sub 3
Visura catastale

7.2 Comune di Carbonera (Treviso) Strumenti Urbanistici vigenti

7.2 a) Aerofotogrammetria
7.2 b) Estratto di P.I. tav.13.1.3 scala 1:5.000
7.2 c) Estratto di P.A.T. tav. 4.1 scala 1:10.000

7.3 Comune di Carbonera (Treviso) Pratiche edilizie relative all'immobile

7.3 a)Permesso di Costruire n.94/2003;
7.3 b) Permesso di Costruire n.124/2004;
7.3 c) D.I.A. 15/2005 prot.n. 2443 del 31/12/2004;
7.3 d) Certificato di Agibilità n.18/2005 del 21/03/2005;

7.4 Documentazione notarile

7.4 a) Atto di Compravendita rep. n. 76484 del 03/07/2001 Notaio Maurizio Bianconi
7.4 b) Certificato Notarile redatto dal Notaio Enrico Siracusano
7.4 c) Atto di Pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Marco Ticozzi

7.5 Documentazione fotografica

n. 12 foto

7.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

Firmato Da: ZANETTE BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a425ebe0605aa91c1e36a4ce5d825f