TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 595/2015 R.G.

promossa da

UNICREDIT S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Tessari (andrea.tessari@ordineavvocatipadova.it) e con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Marianovella Pignatta (marianovellapignatta@pec.ordineavvocatitreviso.it) a Treviso in piazza Ancilotto, 8

contro

ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonello Fabbro

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Antonello Fabbro in data 12/07/2018 per la stima di beni immobili in Pieve di Soligo (TV) di proprietà degli esecutati, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, 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;
- la descrizione dei beni;
- 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 all'Esecutato;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 08/08/2018 lo scrivente riceveva tramite e-mail pec la nomina a Esperto Stimatore da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Antonello Fabbro.

Il giorno 20/08/2018, lo scrivente depositava telematicamente l'accettazione di incarico e il giuramento.

Avuto accesso al fascicolo telematico, il sottoscritto scaricava l'intero contenuto e procedeva ad esaminarla, ponendo particolare attenzione all'atto di pignoramento e alla copia della certificazione notarile.

Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto effettuava poi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Il Comune di Pieve di Soligo (TV) rilasciava copia della documentazione richiesta e del C.D.U. in data 03/12/2018.

Con nota e-mail in data 26/11/2018 lo scrivente chiedeva allo studio notarile Santomauro copia dell'atto di compravendita in data 16/07/2003 al repertorio 129458, racc. 13999 del Notaio Pasquale Santomauro, con il quale gli esecutati hanno acquistato la quota pari a 1/3 ciascuno del bene oggetto di pignoramento.

Successivamente veniva contattata la società Aste 33 s.r.l., custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previi accordi con il sottoscritto, la società Aste 33 s.r.l. di Treviso fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 10/12/2018.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode veniva effettuata un'attenta ricognizione del bene immobile oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Successivamente il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 26/01/2019 a:

- Avv.ti Andrea Tessari e Marianovella Pignatta, legali della UNICREDIT S.P.A., tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi e-mail pec andrea.tessari@ordineavvocatipadova.it e marianovellapignatta@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- Aste33 s.r.l. di Treviso quale custode del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;
- Esecutati tramite raccomandata A.R.;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 10/02/2019 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva presso lo studio dello scrivente Esperto Stimatore alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DEGLI ESECUTATI

L'identificazione degli esecutati è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente relazione.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato il fatto che il bene pignorato costituisce per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione dotata di scala esterna e corte esclusive, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENE UNICO

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Pieve di Soligo – Sez. A – Foglio 7

M.N. 695 sub 3 graffato con il M.N. 695 sub 4, via Giovanni e Paolo Possamai, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, S.C. 168 m^2- Totale escluse aree scoperte 145 m^2, R.C. € 361,52

abitazione di tipo economico

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Pieve di Soligo (TV) nel F° 7 con il M.N. 695 di are 5.00, ente

urbano in forza dell'impianto meccanografico del 25/06/1975.

La visura catastale al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 7 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui insiste il bene oggetto di stima, i confini, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada denominata via Giovanni e Paolo Possamai, mappali N. 696, N. 797 e N. 1769, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il lotto unico verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti costituite, e con la rispettiva proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione, e così come pervenuto agli esecutati con atto di compravendita ai rogiti del Dott. Pasquale Santomauro in data 16/07/2003 rep. 129458, registrato a Treviso in data 24/07/2003 al N. 4242/1T Mod. Pubblici e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 25/07/2003 ai nn. 30746/20465.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Dott. Pasquale Santomauro in data 16/07/2003 rep. 129458, registrato a Treviso in data 24/07/2003 al N. 4242/1T Mod. Pubblici e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 25/07/2003 ai nn. 30746/20465, la Ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO 1**, per la quota di 1/3 della piena proprietà;

- **ESECUTATO 2**, per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- **ESECUTATO 3**, per la quota di 1/3 della piena proprietà;

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nel suddetto atto di compravendita gli esecutati dichiararono di trovarsi coniugati "*in un regime familiare equivalente a quello della separazione dei beni in Italia, e che dunque la quota da ciascuno di essi acquistata è personale*".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 23/01/2019 è emerso che successivamente alla data del 05/11/2015, data di trascrizione del pignoramento e data alla quale è aggiornata la certificazione notarile del notaio Enrico Antonio D'Urso di cui all'esecuzione immobiliare N. 595/2015 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico a carico degli Esecutati non risultano ulteriori formalità contro (cfr. allegati da sub 8 a sub 10 alla presente relazione).

Dalla certificazione notarile depositata, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** <u>Prima ed unica trascrizione</u>**

Trascrizione N. 22972 del 05/11/2015 - N. generale 32486

Atto di pignoramento immobiliare al rep. 8222 dell'anno 2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di "**UNICREDIT S.P.A.**" con

sede legale a Roma, C.F. 00348170101, sul bene pignorato contro gli esecutati.

ISCRIZIONI

*** <u>Prima ed unica iscrizione</u>**

Iscrizione N. 7164 del 25/07/2003 - N. generale 30748

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo in data 16/07/2003 al rep. 129460 del Dott. Pasquale Santomauro, notaio in Villorba (TV), per la somma capitale di € 190.000,00 e per il totale di € 380.000,00 a favore di "**ABBEY NATIONAL P.L.C.**" con sede legale a Milano, C.F. 11054540155, sul bene pignorato contro gli esecutati.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Non risultano intervenuti nell'esecuzione immobiliare N. 595/2015 R.G.E.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un'unità immobiliare ad uso abitazione dotata di scala esterna ad uso privato e corte esclusiva di 172 m^2.

L'U.I. oggetto di pignoramento si sviluppa al primo piano di un fabbricato ad uso residenziale.

Il piano terra comprende un'altra unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà di terzi, anch'essa dotata di area scoperto ad uso esclusivo.

Il fabbricato è ubicato a Pieve di Soligo in via Giovanni e Paolo Possamai al civ. 8, a circa 1,5 km dal centro del Comune di Pieve di Soligo.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica che viene allegata sub 11 alla presente relazione.

1) <u>Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 695 sub 3 graffato con il M.N. 695 sub 4</u>

L’abitazione oggetto della presente perizia di stima costituisce il primo piano di un fabbricato residenziale che si sviluppa su due livelli fuori terra.

Il fabbricato ha struttura portante verticale prevedibilmente costituita da muratura di laterizio con qualche elemento in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Le murature perimetrali di tamponamento sono costituite da muratura in laterizio.

Le murature divisorie interne sono in laterizio.

Tutte le murature sono intonacate a civile da entrambi i lati.

Il tetto ha manto di copertura in tegole.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è di tonalità giallo chiaro.

L’abitazione oggetto di pignoramento ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di legno e serramenti interni con telaio in legno di vecchia fattura portanti vetro singolo.

I fori porta e finestra a nord sono dotati di un contro-serramento esterno con telaio in alluminio anodizzato portante vetro singolo.

Il primo piano è raggiungibile dall’area scoperta ad uso esclusivo, attraverso una scala esterna, anch’essa ad uso esclusivo, che sbarca su un pianerottolo.

Dal pianerottolo si accede all’abitazione attraverso una porta dotata di doppio serramento, uno, verso esterno, dotato di telaio in alluminio anodizzato portante vetro singolo e uno, verso l’interno, in legno con specchiature in vetro.

L’abitazione comprende l’ingresso, il disbrigo, il soggiorno, la cucina, tre camere, il bagno, il locale centrale termica e due terrazze.

L’abitazione ha un’altezza utile pari a circa m 3,0.

L’ingresso e il disbrigo hanno pavimento in piastrelle di marmo levigato di forma rettangolare.

La cucina e il soggiorno hanno pavimento in piastrelle di ceramica quadrate di colore cuoio.

La cucina ha tutte le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate di tonalità bianca.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica rettangolari di tonalità verde e le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate di tonalità chiara.

Il bagno comprende il lavandino, il bidè, il water, la doccia con scarico a pavimento, la vasca da bagno e l’attacco e la predisposizione per la lavatrice.

Le camere da letto e il locale centrale termica hanno pavimento in palchetti di legno.

Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di ceramica rettangolari di tonalità marrone.

Esse hanno parapetti costituiti da ringhiere metalliche.

2) <u>Descrizione della corte esclusiva</u>

La corte ad uso esclusivo ha una superficie di m^2 172.

Essa si sviluppa a ovest del fabbricato e parzialmente a sud, fino a circa metà del fabbricato stesso.

La corte esclusiva ha forma a L.

All’area scoperta si accede attraverso un cancelletto pedonale metallico con

apertura ad anta e un varco carraio privo di cancello.

La scala esterna e il pianerottolo di sbarco permettono di raggiungere il primo piano del fabbricato.

Sotto la scala esterna e il pianerottolo è stato ricavato un vano sottoscala coperto.

Sull'area scoperta vi è la presenza di un marciapiede che collega la scala al cancelletto pedonale metallico.

Per il resto la corte esclusiva è tenuta a area di manovra e parcheggio, in corrispondenza del lato più lungo a ovest, e a giardino / orto sul lato più corto a sud.

L'area scoperta è recintata lungo i lati ovest e sud con un muretto in calcestruzzo armato.

3) <u>Stato di conservazione e di manutenzione</u>

L'immobile nel suo complesso presenta condizioni manutentive e conservative di livello scadente.

Le pareti e i soffitti interni presentano ampie tracce di umidità e di muffa.

I serramenti necessitano quantomeno di manutenzione.

Esternamente manca il cancello carraio.

4) <u>Impianti</u>

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto per la cottura dei cibi a gas metano;

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e con elementi radianti su tutti i locali;
- impianto di antenna televisiva.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, di cui l'abitazione fa parte, risulta edificato 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.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

5) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 1991 sub 36:

- locali abitabili	m^2	148,8 x 1,0	m^2	148,8
- terrazze, scala esterna e .pianerottolo	m^2	35,5 x 0,25	m^2	8,9
- area scoperta pertinenziale di totali m^2 172 di				

cui:

o per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione:	m^2	148,8 x 0,1	m^2	14,9
o per la superficie eccedente quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio:	m^2	23,2 x 0,03	m^2	0,7
Superficie totale commerciale convenzionale			**m^2**	**173,3**

6) <u>Generalità</u>

Nell'unità immobiliare al momento del sopralluogo era presente uno degli esecutati che ha dichiarato allo scrivente che ivi risiede con gli altri esecutati e le rispettive famiglie.

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

L'U.I. oggetto della presente perizia di stima è stata edificata in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Pieve di Soligo (TV):

- autorizzazione al prot. 4173 del 09/07/1965 per i lavori di "*costruzione di fabbricato*" (cfr. allegato sub 12 alla presente relazione);
- autorizzazione al prot. 2690 in data 22/04/1968 per i lavori di "*rifiniture di fabbricato per uso abitazione già di proprietà del sig. Bellè Guido e Sacchi Gisella*" (cfr. allegato sub 13 alla presente

relazione;

- licenza di abitabilità pratica N. 07/1965 rilasciata in data 20/06/1968 con decorrenza dal 10/06/1968 (cfr. allegato sub 14 alla presente relazione);
- concessione N. 540 del 25/11/1998 per i lavori di "*ricavo nuovo alloggio*" (cfr. allegato sub 15 alla presente relazione);
- concessione N. 177 del 04/06/2003 per i lavori di "*ricavo nuovo alloggio – rinnovo C.E. 540/98*" (cfr. allegato sub 16 alla presente relazione);
- certificato di agibilità N. 2008-019 del 21/02/2008 (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione).

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

Con la scorta dei grafici allegati alla autorizzazione al prot. 2690 in data 22/04/1968, ultimo provvedimento nel quale è riportata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che quanto realizzato è pressoché conforme allo stato di progetto autorizzato a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- tra l'ingresso e il disbrigo è stata realizzata una parete in cartongesso con un foro porta.
- è stato realizzato un terrazzo lungo il lato est che non è previsto progettualmente;
- non è stato realizzato il terrazzo previsto lungo il lato sud;
- non vi è la porta tra il soggiorno e la camera a est;

- il locale adibito a camera, a est, è progettualmente previsto come cucina;
- è stato realizzato il locale centrale termica al posto delle scale che nel progetto collegano il piano terra al piano primo;
- risulta demolita una porzione della recinzione dell'area scoperta in prossimità dello spigolo nord-ovest. Si presume che la demolizione sia stata effettuata per creare un secondo accesso carraio.

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per dare lo stato assentito conforme con lo stato di fatto accertato.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 695 sub 3 graffato con il M.N. 695 sub 4 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 e a meno della seguente difformità:

- tra l'ingresso e il disbrigo è stata realizzata una parete in cartongesso dove è stato ricavato un foro porta.

Lo scrivente cautelativamente ritiene necessario presentare una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato conforme con quanto realizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona e le relative norme sono indicate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pieve di Soligo (TV) in data 29/11/2018 che viene allegato sub 18 alla presente relazione.

Da esso emerge che il terreno in cui ricade l'immobile oggetto della presente

relazione di stima è attualmente classificato dal vigente P.I. in zona territoriale omogenea "**C1) Zone di espansione edilizia già compromesse da preesistenze**" di cui all'art. 32 delle N.T.O. allegato al P.I. vigente.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile in atti si ricava che al ventennio:

1) In forza dell'atto di compravendita in data 07/12/1968 ai rogiti del Dott. G. Luigi Bevilacqua rep. 9287, trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 10/01/1969 ai nn. 484/410, il:
   - **PROPRIETARIO 1** è divenuto proprietario per la quota pari a ½ della piena proprietà.
2) In forza dell'atto di compravendita in data 22/06/1977 ai rogiti del Dott. G. Luigi Bevilacqua rep. 18491, trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 22/07/1977 ai nn. 13640/11528, il:
   - **PROPRIETARIO 1, in comunione dei beni con la MOGLIE DEL POPRIETARIO 1,** è divenuto proprietario della restante quota pari a ½ della piena proprietà.
3) In forza della denuncia di successione del proprietario 1 e della denuncia di successione della moglie del proprietario 1, apertesi entrambe in data 25/04/1984, registrate rispettivamente a Conegliano al numero 35 Volume 340 e numero 34 Volume 340 e trascritte a Treviso in data 10/10/1985 ai nn. 19526/15862 e 19525/15861, e a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario ricevuta con verbale dal Cancelliere della Pretura di Conegliano in data 04/10/1984, N. 330/84, trascritta a Treviso in data 24/10/1984 ai nn. 24467/20267, la Ditta intestataria del bene pignorato risultava:

- **PROPRIETARIO 2**, per l'intero della piena proprietà.

4) In forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Dott. Pasquale Santomauro in data 16/07/2003 rep. 129458, registrato a Treviso in data 24/07/2003 al N. 4242/1T Mod. Pubblici e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 25/07/2003 ai nn. 30746/20465 (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione), la Ditta intestataria del bene pignorato risulta:

   - **ESECUTATO 1**, per la quota di 1/3 della piena proprietà;
   - **ESECUTATO 2**, per la quota di 1/3 della piena proprietà;
   - **ESECUTATO 3**, per la quota di 1/3 della piena proprietà;

   Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nel suddetto atto di compravendita gli esecutati dichiararono di trovarsi coniugati "*in un regime familiare equivalente a quello della separazione dei beni in Italia, e che dunque la quota da ciascuno di essi acquistata è personale*".

L'identificazione degli esecutati e degli altri proprietari è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente relazione.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Pieve di Soligo – Sez. A – Foglio 7

M.N. 695 sub 3 graffato con il M.N. 695 sub 4, via Giovanni e Paolo Possamai, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, S.C. 168 m^2- escluse aree scoperte 145 m^2, R.C. € 361,52

abitazione di tipo economico

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Pieve di Soligo (TV) nel F° 7 con il M.N. 695 di are 5.00, ente urbano in forza dell'impianto meccanografico del 25/06/1975.

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m^2 173,3:

173,3 m^2 x 500,00 €/m^2 =	€	86.650,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€	86.650,00
a detrarre per:		
- per presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per dare lo stato assentito conforme con quanto realizzato	€	- 2.500,00
- per presentazione di una variazione catastale per dare lo stato rappresentato conforme con quanto realizzato	€	- 1.650,00
Rimane il valore del lotto unico	€	82.500,00
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:	€	- 16.500,00

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 66.000,00

diconsi euro sessantaseimila / 00.

ALLEGATI

1) identificazione degli esecutati e degli altri proprietari di cui alla provenienza al ventennio dei beni in capo agli esecutati;
2) visura catastale al C.F. Comune di Pieve di Soligo (TV), Sez. A – F° 7 per il M.N. 695 sub 3 graffato con il M.N. 695 sub 4;
3) elenco subalterni al C.F. Comune di Pieve di Soligo (TV), Sez. A – F° 7 per il M.N. 695;
4) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Pieve di Soligo (TV), Sez. A – F° 7 per il M.N. 695;
5) planimetria catastale al C.F. Comune di Pieve di Soligo (TV), Sez. A – F° 7 per il M.N. 695 sub 3 graffato con il M.N. 695 sub 4;
6) estratto di mappa al C.T. Comune di Pieve di Soligo (TV), F° 7;
7) visura catastale al C.T. Comune di Pieve di Soligo (TV), F° 7 per il M.N. 695;
8) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23/01/2019 a carico dell'Esecutato 1;
9) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23/01/2019 a carico dell'Esecutato 2;
10) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23/01/2019 a carico dell'Esecutato 3;

11) documentazione fotografica dei beni;
12) autorizzazione al prot. 4173 del 09/07/1965;
13) autorizzazione al prot. 2690 in data 22/04/1968;
14) licenza di abitabilità pratica N. 07/1965 rilasciata in data 20/06/1968;
15) concessione N. 540 del 25/11/1998;
16) concessione N. 177 del 04/06/2003;
17) certificato di agibilità N. 2008-019 del 21/02/2008;
18) certificato di destinazione urbanistica in data 29/11/2018;
19) atto di compravendita ai rogiti del Dott. Pasquale Santomauro in data 16/07/2003 rep. 129458.

Montebelluna, 12 febbraio 2019

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser