

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 251/2016

Data udienza: 20/02/2019

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA

Promossa da:

UNICREDIT SPA

contro:

ESECUTATO n.1

ESECUTATO n.2

INDICE

A) -	PREMESSA.....	2
B) -	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
C) -	RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	4
C.1.-	VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	4
C.2.-	IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	5
C.3.-	PROPRIETA'	6
C.4.-	DIVISIBILITA' DEI BENI	6
1.	LOTTO N.1	6
1.1.-	DATI CATASTALI.....	6
1.2.-	CONFINI.....	6
1.3.-	PROVENIENZA	7
1.4.-	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
1.5.-	DESCRIZIONE DEL BENE.....	8

arch. Domenico Rocco
via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso
Tel./Fax: 0422.432912 - cell. 335 8263701 - arch.rocco@email.it - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it

1.6.- STATO DI OCCUPAZIONE	10
1.7.- SERVITÙ	10
1.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	11
1.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	11
1.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE	16
1.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	16
2. LOTTO N. 2	17
2.1.- DATI CATASTALI.....	17
2.2.- CONFINI.....	17
2.3.- PROVENIENZA	17
2.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	17
2.5.- DESCRIZIONE DEL BENE.....	18
2.6.- STATO DI OCCUPAZIONE.....	19
2.7.- SERVITÙ	19
2.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	19
2.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	20
2.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE	21
2.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	21
C.5.- DATI RIEPILOGATIVI.....	21
ALLEGATI:	22

A) - PREMESSA	
L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, in data	
29/08/2018 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in	
Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n.	



122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. venendogli assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;
- effettuare la formazione dei lotti;
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 12/09/2018.

B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 17 dicembre 2018, previo accordi presi con il [REDACTED] per IVG di Treviso, custode del compendio immobiliare, veniva eseguito sopralluogo nel corso del quale veniva effettuato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie

relative all'immobile oggetto di esecuzione; - accesso presso l'Agenzia delle

Entrate – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica

delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato, successive alla

documentazione depositata;

- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veduggio per

accesso agli atti, verificare la situazione urbanistico-edilizia, richiedere e

successivamente ritirare copia delle pratiche edilizie assentite.

Eseguiti gli accertamenti e verifiche necessarie lo scrivente ha provveduto a

redigere l'elaborato peritale e ad inviarne copia in data 18 gennaio 2019 alle

Parti ed al Custode Giudiziario dando tempo fino al 01 febbraio 2019 per

le eventuali osservazioni.

C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.

C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

a. Certificato notarile aggiornato al 15/06/2016

b. atto di pignoramento ex art. 492 c.p.c. notificato in data
18/04/2016 rep.n. 4375

c. nota di trascrizione pignoramento del 15/06/2016 ai numeri
RG19539/RP13393

mancano atto di provenienza e documentazione catastale

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 13/09/2018 ed in data

12/12/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed

in data 15/01/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di

Pubblicità Immobiliare.

C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Porzione di fabbricato ex rurale sito in Vedelago via Venier civico 6, composto da n. 2 piani fuori terra.

Al piano terra è ubicata la zona giorno con magazzino e cantina; al piano primo la zona notte, granaio e fienile.

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente nella nota di trascrizione come segue:

COMUNE di VEDELAGO

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 6°

m.n. 149 sub 11 via Venier n. 6, cat. A/3, cons. vani 7,5

m.n. 149 sub 12 via via Venier n. 6, cat. C/2, cons. mq. 130

I beni sopra elencati a seguito della variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, e variazione del 30/06/2016 prot. n. TV0087545 per aggiornamento planimetrico risultano, alla data odierna, così catastalmente censiti:

COMUNE di VEDELAGO

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 6°

BENE 1

m.n. 149 sub 11 via Venier n. 6, p. T-1, cat. A/3, cl 3, vani 7,5, Sup. Catast. mq.162, R.C.€. 503,55

BENE 2

m.n. 149 sub 12 via Venier n. 6, p. T-1, cat. C/2, cl 1, cons. mq. 130, Sup. Catast. mq. 148 R.C.€. 174,56



C.3.- PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. C Fg 6° m.n. 149 sub 11 e sub 12 risultano catastalmente intestati per l'intero a:

- ESECUTATO n. 1
- ESECUTATO n. 2

residenti entrambi in via Venier n. 6 – Vedelago.

C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI

Considerato che trattasi di un appartamento su fabbricato ristrutturato nel 1973, modificato l'accesso nel 2018 e di parte di ex fabbricato rurale di antica edificazione con portico, deposito attrezzi, granaio e fienile, che potrebbe interessare anche i proprietari delle parti adiacenti, è proponibile una vendita frazionata del compendio.

Si individuano pertanto n. 2 LOTTI.

1. LOTTO N.1

1.1.- DATI CATASTALI

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 6°

m.n. 149 sub 11 via Venier n. 6, p. T-1, cat. A/3, cl 3, vani 7,5, Sup. Catast.

mq.162, R.C.€. 503,55

1.2.- CONFINI

- Nord strada pubblica
- Est m.n. 149 sub 12



• Sud m.n.1718 sub 1

• Ovest m.n. 149 sub 9

1.3.- PROVENIENZA

I beni sono pervenuti agli esecutati per l'intero in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 21/01/2008, rep. n. 45487 Notaio Roberto

Agostini di Padova trascritto a Treviso in data 25 gennaio 2008 ai n.ri
3183/2065.

1.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente,

aggiornati al 15 giugno 2016 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data

15 gennaio 2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di

Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed

iscrizioni

1.4.1. *Trascrizioni a carico*

• Trascrizione in data 15/06/2016 n.ri 19539 RG/13393 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 21/04/2016 repertorio N. 3810

Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 15/06/2016 n.ri

19539 RG/13393 RP. Pignorati il M.N. 149 sub. 11 e M.N. 149 sub.12,

della Sezione B foglio 6° per l'intero, contro ESECUTATO 1 ed

ESECUTATO 2, a favore di UNICREDIT SpA con sede inn Roma cod.

fisc. 00348170101.

1.4.2. *Iscrizioni a carico*

• Iscrizione in data 25/01/2008 n.ri 3184 RG/704 RP.



Ipoteca volontaria per €. 232.500,00.= capitale €. 155.000,00= derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/01/2008 rep. 45488 notaio Roberto Agostini di Padova iscritta a Treviso in data 25 gennaio 2008 ai n.ri 3184/704.

Ipotecati il M.N. 149 sub. 11 e 12 della Sezione C foglio 6° a favore di BANCA PER LA CASA SpA con sede in Milano e domicilio ai fini ipotecari in via Tortona n. 33 - cod. fisc. 13263030150.

1.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità oggetto della presente stima, presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse est-ovest situato a nord del centro urbano di Vedelago, da cui dista circa 200 metri ed ubicato all'angolo tra via Venier e via Monsignor G. Mattara.

L'oggetto della presente relazione interessa una porzione centrale sviluppata su due piani fuori terra:

- piano terra di cui sono abitabili ingresso e soggiorno mentre sono inagibili i vani cucina e pranzo;
- piano primo di cui sono abitabili n. 2 camere ed un bagno.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- struttura in muratura di mattoni intonacati al civile e tinteggiati nella parte abitata, mattoni a vista nelle zone accessorie;
- solai in latero-cemento, tetto a due falde con copertura in coppi.

I serramenti esterni sono in legno verniciato, dotati di vetro semplice ed avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciatura.



Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; zona cottura della cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica.

Pavimenti della zona giorno e della zona notte in piastrelle aventi dimensioni variabili, rivestimento delle pareti del bagno per un'altezza di ml. 1,80.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario con riscaldamento dell'acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico;

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno/cucina al piano terra, vano scala di collegamento al piano primo il cui pianerottolo dà accesso a n. 2 camere ed un bagno.

Sul fronte sud è stato realizzato un terrazzo cui si accede dalla camera.

La superficie coperta lorda dell'unità abitativa sviluppata sui due piani è di circa m² 118,70 con le murature di tamponamento prospettanti a nord sud verso l'esterno, ad est in comunione con proprietà di terzi e ad ovest con vani accessori di cui al lotto n. 2.

Dalla strada si accede all'ingresso (m² 17,36) che disimpegna il soggiorno (ora adibito a camera) di m² 18,87 e la scala di collegamento al piano primo in cui sono ricavate n. 2 camere rispettivamente di m² 19,46 e m² 11,77 ed il bagno (m² 6,47).

Dal vano scala al piano terra si accede ad un corridoio che collega il vano cucina e pranzo, allo stato non agibili a causa delle precarie condizioni delle strutture sia orizzontali che verticali.



1.8.- RISPONDEZZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano degli Interventi vigente come Zona Territoriale Omogenea "A" – "centro storico" normata dagli art. 26 e 27.

Nella tavola n. 3C del Piano degli Interventi viene assegnato al fabbricato in parte un grado di protezione 5 per il quale è prevista la ristrutturazione globale ed in parte il grado di protezione 3 per il quale è prevista una ristrutturazione edilizia "leggera".

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato parzialmente ristrutturato a seguito del rilascio da parte del Comune di Veduggio dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 069/1973
- SCIA n. 8/2018

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

Non risulta però essere stata effettuata la variazione catastale.

1.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare e del suo attuale stato d'uso.

Tale valore sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi, il primo basato sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi, il secondo **sulla capacità reddituale**.

1.9.1.- *Procedimento sintetico comparativo*

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

A) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare";
- la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" del Gruppo Tecnocasa.

Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2018 per il territorio di Vedelago espone per le abitazioni civili, allo stato conservativo "normale", valori minimo e massimo varianti da €/mq. 950,00 a €/mq.1.350,00 a mq. lordo.

Si deve però sottolineare che trattasi di abitazione "di tipo economico" e non "civile" per cui, per analogia con la differenziazione fatta tra civile ed economico nei comuni nei quali questa differenziazione viene effettuata, ai



valori sopra esposti va applicato il coefficiente 0,90 al valore minimo ed il coefficiente 0,85 al valore massimo.

Ne derivano quindi i seguenti valori: da €/mq. 855,00 a €/mq.1.150,00

Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati.

La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: "... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/3 m.n. 149 sub 11 di mq. 162



	a	b	c	d	e	f	g
			K			Valore nominale	Valore normale
	K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
			(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
	0	0,4	0,3	€ 855,00	€ 1.150,00	€ 943,50	€ 152.847,00

Tale valutazione non tiene però conto della vetustà dell'intero complesso, dello stato in cui versa, della inagibilità di 1/3 della superficie totale.

Per tale considerazione al valore sopra determinato si ritiene equo applicare il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,805 oltre ad un correttivo pari a 0,50 per le precarie condizioni strutturali ottenendo:

$$€. 152.847,00 \times 0,805 \times 0,50 = €. 61.520,92$$

- Dati desunti da indagini dirette

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Vedelago e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità residenziali di tipo economico ma in "ottimo stato" a valori a metroquadro varianti da €. 750,00 a €. 950,00 per l'usato abitabile.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del "più probabile valore di mercato" i "valori di offerta", cioè di "immobili attualmente in vendita", si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d.**

marginale di trattativa, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 850,00 va modificato in €. 722,50 ulteriormente ridotto del 40% visto lo stato



manutentivo della parte abitabile nonché del terzo della superficie inagibile;
ne consegue che il valore a mq. lordo è pari a €. 433,50.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando
alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 433,50 \times \text{mq. } 135,17 = \text{€. } 58.596,19$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (61.520,92 + 58.596,19)/2 = \text{€. } 60.058,56$$

1.9.2.- Procedimento per capacità reddituale

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per
capitalizzazione dei redditi tenuto conto del valore medio di locazione in zona
che corrisponde a €. 2,50/mq/mese che corrisponde ad un reddito presunto
pari a €. 3.561,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni,
assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 1.424,40 pervenendo ad un
reddito netto di €. 2.493,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

V_m = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 2.136,60 / 4,1\% = \text{€}. 52.112,20$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq. } (60.058,56 + 52.112,20) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 56.085,38$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale del bene**, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 56.000,00.**

1.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 50.400,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (50.400,00 - 15.120,00) = \text{€}. 35.280,00$$

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO €. 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

1.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l’immobile è stato edificato in data anteriore all’entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

2. LOTTO N. 2

2.1.- DATI CATASTALI

N.C.E.U. – Sezione C Foglio 6°

m.n. 149 sub 12 via Venier n. 6, p. T-1, cat. C/2, cl 1, cons. mq. 130, Sup.

Catast. mq. 148 R.C.€. 174,56

2.2.- CONFINI

- Nord strada pubblica
- Est m.n. 149 sub 10
- Sud m.n. 1718 sub 1
- Ovest m.n. 149 sub 11

2.3.- PROVENIENZA

I beni sono pervenuti agli esecutati per l'intero in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 21/01/2008, rep. n. 45487 Notaio Roberto

Agostini di Padova trascritto a Treviso in data 25 gennaio 2008 ai n.ri

3183/2065.

2.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente,

aggiornati al 15 giugno 2016 e dalle visure in data 15 gennaio 2019 presso

l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si

sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

2.4.1.- *Trascrizioni a carico*

- Trascrizione in data 15/06/2016 n.ri 19539 RG/13393 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 21/04/2016 repertorio N. 3810

Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 15/06/2016 n.ri

19539 RG/13393 RP. Pignorati il M.N. 149 sub. 11 e M.N. 149 sub.12,

della Sezione B foglio 6° per l'intero, contro ESECUTATO 1 ed

ESECUTATO 2, a favore di UNICREDIT SpA con sede inn Roma cod.

fisc. 00348170101.

2.4.2.- *Iscrizioni a carico*

- Iscrizione in data 25/01/2008 n.ri 3184 RG/704 RP.

Ipoteca volontaria per €. 232.500,00.= capitale €. 155.000,00= derivante

da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/01/2008 rep. 45488

notaio Roberto Agostini di Padova iscritta a Treviso in data 25 gennaio

2008 ai n.ri 3184/704.

Ipotecati il M.N. 149 sub. 11 e 12 della Sezione C foglio 6° a favore di

BANCA PER LA CASA SpA con sede in Milano e domicilio ai fini

ipotecari in via Tortona n. 33 - cod. fisc. 13263030150.

2.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità oggetto della presente stima, presenta

un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse est-ovest

situato a nord del centro urbano di Vedelago, da cui dista circa 200 metri

ed ubicato all'angolo tra via Venier e via Monsignor G. Mattara.

L'oggetto della presente relazione interessa una porzione centrale del

fabbricato ex rurale sviluppato su due piani fuori terra di cui una parte

porticata a tutta altezza e così composto:

- piano terra oltre al portico sono stati ricavati un magazzino ed una



cantina;

- al piano primo vi è il fienile aperto sul portico ed un ampio vano adibito in origine a granaio.

I vani destinati a magazzini, granaio, fienile e portico risultano inagibili a causa del crollo di parte della copertura e dell'instabilità della muratura, prospiciente la strada comunale, per cui di recente, da parte dell'Amministrazione comunale, sono state eseguite opere provvisorie al fine di salvaguardare la sicurezza dei passanti.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- struttura in muratura di mattoni a vista;
- solaio in legno, tetto a due falde con copertura in coppi.

La superficie coperta lorda sviluppata sui due piani è di circa m² 137,00 oltre alla parte porticata di m² 27,00.

Superficie commerciale complessiva **mq. 150,50**

Dalla documentazione fotografica allegata si evince che l'immobile, allo stato attuale, non è usufruibile e necessita di radicale ristrutturazione per cui una sua valutazione verrà fatta sulla base del volume esistente.

2.6.- STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

2.7.- SERVITÙ

- Attiva e passiva di passaggio pedonale e carraio per una profondità di m. 10 dal confine sud e per una lunghezza di m. 38 dal confine est del fabbricato come costituita nell'atto in data 24 aprile 1959, repertorio 5.235

del notaio Gustavo Franco di Volpago del Montello, trascritto a Treviso in data 25 maggio 1959 ai n.ri 7321/6827.

2.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano degli Interventi vigente come Zona Territoriale Omogenea "A" – "centro storico" normata dagli art. 26 e 27.

Nella tavola n. 3C del Piano degli Interventi viene assegnato al fabbricato il grado di protezione 3 per il quale è prevista una ristrutturazione edilizia "leggera".

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato edificato ante 1967.

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

2.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Considerato lo stato di inagibilità della porzione di fabbricato in oggetto non è possibile effettuare una valutazione mediante comparazione con beni simili della stessa zona, ma essendoci la possibilità di effettuare una ristrutturazione "leggera" con destinazione d'uso residenziale lo scrivente ritiene equo valutare l'immobile per la sua potenzialità e quindi valutarlo per la volumetria esistente da riconvertire.

Effettuate pertanto le opportune verifiche con operatori locali si valuta la volumetria esistente €/mq 30,00.

Ne consegue che il valore dell'immobile allo stato attuale è dato da:

€/mc. 30,00 x mc. 363,00 = €. 10.890,00

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 11.000,00.**

2.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 9.900,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (9.900,00 – 1.980,00) = €. 7.920,00

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO €. 8.000,00 (euroottomila/00)

2.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Date le caratteristiche del bene la classificazione energetica non è richiesta.

C.5.- DATI RIEPILOGATIVI

LOTTO	VALORE COMMERCIALE	VALORE DI REALIZZO
1	€. 56.000,00	€. 35.000,00
2	€. 11.000,00	€. 8.000,00

Treviso, 18/01/2019

L'Esperto Stimatore
arch. Domenico Rocco

ALLEGATI:

- 1 -** Dati eseguiti
- 2 -** Atto di provenienza
- 3 -** Documentazione fotografica
- 4 -** Estratto di mappa
- 5 -** Ispezione ipotecaria al 15/01/2019
- 6 -** SCIA - Tavola di Progetto
- 7 -** Estratto Piano degli Interventi e Norme Tecniche Operative
- 8 -** Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
- 9 -** Borsino Immobiliare
- 10 -** LOTTO N.1:
 - 10.1 -* Visure catastali
 - 10.2 -* Planimetrie catastali
 - 10.3 -* Scheda per vendita
- 11 -** LOTTO N.2:
 - 11.1 -* Visure catastali
 - 11.2 -* Planimetrie catastali
 - 11.3 -* Scheda per vendita



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0075602 del 07/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vedelago

Venier

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 149

Subalterno: 11

Compilata da:
Sabbadin Paolo

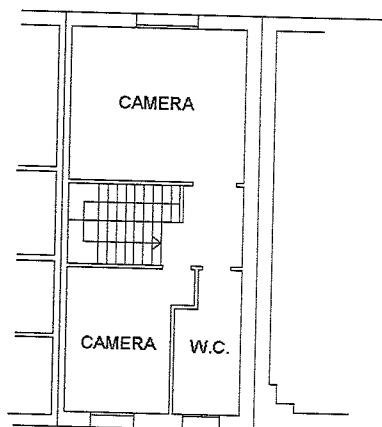
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1985

Scheda n. 1

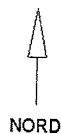
Scala 1:200



PRIMO PIANO
H. 276



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2018 - Comune di VEDELAGO (L706) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 149 - Subalterno: 11 >
VIA VENIER n. 6 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2018 - n. T255100 - Richiedente: RCCDNC44M28H619G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0075602 del 07/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vedelago

Venier

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 149

Subalterno: 12

Compilata da:
Sabbadin Paolo

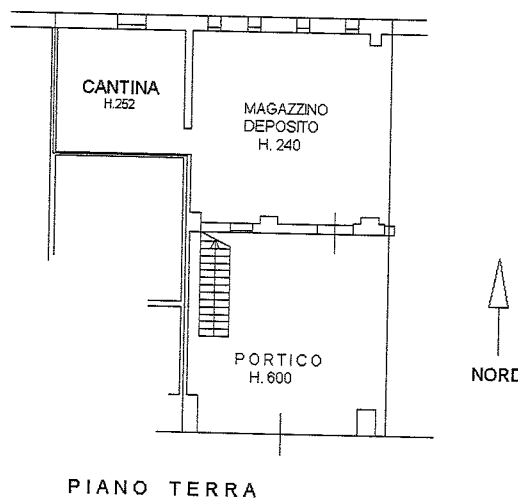
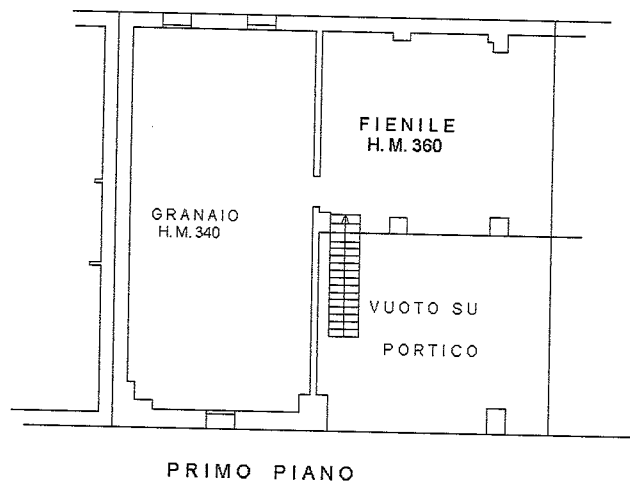
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1985

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2018 - Comune di VEDELAGO (L706) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 149 - Subalterno: 12 >
VIA VENIER n. 6 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2018 - n. T255101 - Richiedente: RCCDNC44M28H619G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)