

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 111/2012 R.G.

promossa da

**BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO – oggi Centromarca
Banca Credito Cooperativo du Treviso e Venezia Sc.P.A.** rappresentata e difesa
dall'Avv. Lucchesi Cristina, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso a Martellago
VE in Via Olmo n. 279/D,

contro

ESEC 1 ed ESEC 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Vortali

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI ZERO
BRANCO (TV) DI PROPRIETÀ DGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall' Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso
Dott.ssa Francesca Vortali in data 20/07/2018 per la stima di beni immobili in Zero
Branco (TV) di proprietà dell' ESEC 1 ed ESEC 2, il sottoscritto Arvieri Dott. Ing. Andrea
con studio a Treviso in Vicolo Piave 24, 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.
47/8 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.



PREMESSE

Il giorno 16/08/2018, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico telematicamente, ha provveduto a scaricare il pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

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

In seguito veniva contattato Aste33 s.r.l., per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato. Previ accordi con il sottoscritto, Aste33 s.r.l., quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 19/02/2019.

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

A seguire, 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 tramite comunicazione e-mail in data 17.03.2019 all'Avv. *Cristina Lucchesi*, presso il cui studio è domiciliato Centromarca Banca Credito Cooperativo du Treviso e Venezia Sc.P.A. come esecutante ed all'Avv. *Lorenzo Sternini*, presso il cui studio è domiciliato Italfondario spa come intervenuto nell'esecuzione immobiliare, al custode *Aste33 srl* e tramite raccomandata A.R. all'esecutato, *assegnando a tutti tempo fino al giorno 28.03.2019 per il deposito di eventuali osservazioni.*

Nessuna osservazione risulta pervenuta, a meno della richiesta d'invio della bozza di perizia da parte dell'Avv.to Emilio Trucco, a seguito di nomina quale nuovo difensore di Cromology Italia S.p.A. (già Materis Paints Italia S.p.A.), come da atto di costituzione di nuovo difensore depositato telematicamente in data 25.01.2019.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione e commerciale, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

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



IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Per la quota di ½ ciascuno ESEC 1 ed ESEC 2****CATASTO FABBRICATI**

Comune di Zero Branco, Sez. B - Foglio 6

- BENE 1

M.N. 1298 sub. 2, Via P. Mascagni n. 41, T, cat. C/3, cl. 4, mq 51, *int. 1*
 Sup.Cat. mq 62 R.C. € 121,16 laboratorio

- BENE 2

M.N. 1298 sub. 3, Via P. Mascagni n. 41/A, T-1-2, cat. A/2, cl. 2, 6 vani, *int. 2*
 Sup.Cat. mq 134/128 R.C. € 588,76 abitazione

- BENE 3

M.N. 1298 sub. 1, Via P. Mascagni 41, T,
 Bene comune non censibile ai sub 2 e sub 3
 Superficie scoperta di 218 mq

Le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Il terreno sul quale è eretto il fabbricato, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con Via Mascagni, con il M.N. 115 (altra proprietà), Via Mascagni e M.N. 1150 (altra proprietà), salvo altri e più precisi.

La porzione di fabbricato con scoperto di cui al M.N. 1298, sub, 2 e sub 3 confina su tre lati con il sub 1, stesso mappale e sul quarto con un'altra unità residenziale, salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Convenzione di lottizzazione, notaio Giopato di Treviso in data 27.10.1995, rep. 47.099, trascritta a Padova il 21.11.1995 ai n.ri 27746/18536.

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



DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita, in data 11.07.1996 notaio Giuseppe RASULO di Spinea (VE), rep. n. 29559, trascritto al Servizio di pubblicità immobiliare di Padova in data 23 /07 /1996 ai n. ri 17131/12265.

Ditta intestataria risulta:

- **ESEC1 ed ESEC 2** , per la piena proprietà.

Lo scrivente E. S. evidenzia che nell'atto, sopra citato, ESEC 1 ed ESEC 2 si dichiaravano coniugi in regime di comunione di beni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla *certificazione notarile* rilasciate dal notaio Filippo de Cristofaro di Martellago VE in data 29.09.2017, si evince che presso il S.P.I. di Padova e Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico di ESEC 1**TRASCRIZIONI****- Prima trascrizione contro**

Trascrizione N. 8614 / 6184 del 12.03.2012 a Padova

Atto di pignoramento immobiliare del 31/01/2012 al rep. 492 del Tribunale di Treviso, a favore di “ Banca di Credito Cooperativo di Cartura Soc. Coop.”, che riguarda la metà dei beni costituenti il lotto.

- Seconda trascrizione contro

Trascrizione N. 30531 / 20869 del 08.10.2013 a Padova

Atto di pignoramento immobiliare del 16/07/2013 al rep. 3639 del Tribunale di Treviso, a favore della società “ Materis Paints Italia S.p.A.”, di Lucca, che riguarda la metà dei beni costituenti il lotto.

- Terza trascrizione contro

Trascrizione N. 11080/7182 del 24.03.2017 a Padova

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di [REDACTED] [REDACTED] che riguarda il Bene 2 del lotto.

ISCRIZIONI**- Prima iscrizione**

Iscrizione N. 32569/ 6750 del 10/08/2011 a Padova

Ipoteca Giudiziale in data 20/07/2011 in forza del decreto ingiuntivo rep. 5292 del Tribunale di Venezia, per la somma complessiva di € 75.000,00, a favore di “ BANCA SANTO STEFANO Credito Cooperativo”, con sede legale in Martellago, C.F. 00226370278,

che riguarda la metà del Beni 2 e 3 costituenti il lotto.

- Seconda iscrizione

Iscrizione N. 38170/ 7953 del 18/10/2011 a Padova

Ipoteca Giudiziale in data 20/05/2011 in forza del decreto ingiuntivo rep. 938 del Tribunale di Lucca, per la somma complessiva di € 25.000,00, a favore di “ Materis Paint Italia Spa”, con sede legale in Lucca, C.F. 07684621001,

che riguarda la metà dei beni costituenti il lotto.

- Terza iscrizione

Iscrizione N. 39777/ 8283 del 31/10/2011 a Padova

Ipoteca Giudiziale in data 24/10/2011 in forza del decreto ingiuntivo rep. 9212 del Tribunale di Padova, per la somma complessiva di € 35.000,00, a favore di “ Banca di Credito Cooperativo di Cartura Soc. Coop.”, con sede legale in Cartura,

che riguarda la metà dei beni costituenti il lotto.

A carico di ESEC 1 ed ESEC 2

TRSCRIZIONI

- Prima trascrizione contro

Trascrizione N. 34154 / 21986 del 05.09.2017 a Padova

Atto di pignoramento immobiliare del 21/06/2017 al rep. 6703 del Tribunale di Treviso, a favore di “ BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO.”, che riguarda la totalità dei beni costituenti il lotto.

Si segnala la *Nota di rettifica* - per errore nell'indicazione del cognome – trascritta in data 28.09.2017 ai n. ri 36761 / 23576.

ISCRIZIONI

- Prima iscrizione

Iscrizione N. 32610/8092 del 08/07/2004 a Padova

Ipoteca volontaria in forza di mutuo in data 28/06/2004 al rep. 46.518 del notaio



G. Rasulo di Spinea per la somma complessiva di € 300.000,00 e per una durata di anni 30 , a favore di “ BANCA SANTO STEFANO Credito Cooperativo”, con sede legale in Martellago, C.F. 00226370278,

che riguarda i terreni – CT – Fg. 12, M.N. 1019 e M.N. 945

Nota a margine della trascrizione del 21.02.2011 ai n.ri 5918 / 1287,

a seguito di surroga del mutuo con atto del Notaio L. Loverre di S. Donà di Piave rep. n. 22.247 del 11.02.2011.

- Seconda iscrizione

Iscrizione N. 8203/1624 del 04/03/2011 a Padova

Ipoteca volontaria in forza di mutuo in data 24/02/2011 al rep. 22.265 del notaio

L. Loverre di San Donà di Piave per la somma complessiva di € 54.000,00, a favore di “ BANCA POLARE FRIULADRIA SPA”, che riguarda la totalità dei beni costituenti il lotto.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

- ITALFONDIARIO S.p.A., nella sua qualità di procuratore di Credit Agricole FriulAdria S.p.A., con sede in Roma, Via Mario Carucci 131, (già Via del Tritone n.181), partita IVA 00880671003,

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da una porzione di fabbricato (bifamiliare) a due piani fuori terra T – 1, di tipo residenziale, ma con locali ad uso artigianale/laboratorio al PT e con scoperto ad uso esclusivo, sito a Zero Branco, fraz. S. Alberto (TV) in Via Pietro Mascagni 41 e 41/A.

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale ed in posizione centrale della frazione S. Alberto, a circa 2,5 km dal centro di Zero Branco.

1) Descrizione generale

Il fabbricato è stato edificato nel 2001, secondo la tipologia bifamiliare e formato da un unico corpo di fabbrica a pianta simil-rettangolare; presenta tre livelli fuori terra.

I piani hanno struttura portante verticale in muratura costituita da pilastri e travi in c.a., oltre ad elementi in laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai formati da travetti prefabbricati in laterizio armato e cls gettato in opera .



Il tetto con solai in cemento e tavelle presenta copertura a falde inclinate con grondaie e pluviali in lamiera di acciaio preverniciata.

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

Le murature perimetrali presentano isolamento termico a cappotto esterno.

Il fabbricato suddiviso in due unità, una adibita a salone di estetica al piano terra ed una abitativa in parte al PT ed a seguire ai piani superiori è accessibile da P. Mascagni, tramite l'area scoperta che circonda il fabbricato sui tre lati.

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

Le pareti del terrazzo sul lato nord presenta evidenti fenomeni di umidità con perdita dell'intonaco, legata anche alla mancanza dell'isolamento e pavimentazione dello stesso.

2) Descrizione della porzione di cui al M.N. 1298 sub 2

La porzione di fabbricato di cui al M.N. 1298 sub 2 è posizionato al PT con affaccio fronte strada (Via Mascagni), a nord ed a sud; l'accesso pedonale, sul lato nord, permette di accedere alla corte esclusiva, con superficie costituita parte in sassi del Piave, parte giardino, ed al fabbricato, con i locali per l'accoglienza e per l'attività di estetica.

Le finestre affacciano sul lato nord e sul lato sud.

La porta d'ingresso è costituita da porta a vetri con vetrina laterale in alluminio.

Le porte interne per l'accesso ai vari locali uso cabine, spogliatoio, bagno, sono in legno tamburato color noce, ed alcune in plastica a soffietto.

L'altezza dei solai è di 2,70 m.

Le pareti interne, con divisori in cartongesso, ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara; una parete interna in ingresso presenta rivestimento in pietra.

Le pareti esterne sono intonacati a civile con soprastante pittura tipo marmorino di tonalità calda arancione-gialla.

La pavimentazione risulta in piastrelle in gres color beige.

Il bagno, preceduto da antibagno con lavandino su mobile in legno bianco, comprende la doccia tutti con con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, il bidè ed il water.

Adiacente al bagno troviamo un altro locale con water e la C.T. con accesso esterno tramite porta finestra.

La pavimentazione ed i rivestimenti alle pareti risultano in ceramica color azzurro chiaro
I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta singola/doppia, alcuni con ribalta e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli. Tutti hanno scuri in alluminio color verde.



2) Descrizione della porzione di cui al M.N. 1298 sub 3

La porzione di fabbricato di cui al M.N. 1298 sub 3 è con affaccio fronte strada (Via Mascagni), a nord ed a sud; due accessi uno pedonale (comune al sub 2) ed uno carrabile permettono di entrare nella corte esclusiva, con superficie costituita parte in sassi del Piave e parte giardino, ed al fabbricato tramite portoncino di sicurezza dotato di lunetta in vetro artistico.

I locali al PT sono di servizio, lavanderia e ingresso; proseguendo poi al piano primo i locali abitativi, tramite scala interna con corpo aggettante addossata alla parete perimetrale ovest del fabbricato.

Le finestre affacciano sul lato nord e sul lato sud, solo un oblò si trova sul lato est, oltre a due lucernari in copertura.

Al piano primo troviamo il soggiorno, la cucina, dalla quale si accede al poggiolo, poi il bagno, un ripostiglio e due camere da letto, con poggiolo fronte strada, collegate tramite un corridoio alla zona giorno.

Co la stessa scala, ma il legno ed acciaio, si accede al piano mansarda – sottotetto, e tramite angusto corridoio troviamo un salottino, un bagno ed una camera da letto.

L'appartamento presenta altezze diverse, 2,70 per il piano T e piano primo, 1,00 / 2,60 m per il piano sottotetto.

Al PT l'ingresso con scala in marmo e balaustra in ferro le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura tipo marmorino di colore giallo / grigio, e pavimento in gres beige, mentre per la lavanderia pareti e pavimento sono rivestite in ceramica bianco-azzurro. La lavanderia è dotata di lavella, doccia e water.

Al primo piano le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura tipo marmorino nei colori grigio e giallo, con controsoffitti e pareti d'arredo in cartongesso.

Il soggiorno e le camere da letto presentano pavimenti in legno, mentre il bagno e la cucina presentano rivestimenti e pavimenti in gres e ceramica.

Il bagno comprende il lavandino con mobile in legno scuro, la vasca da bagno, tutti con con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, il bidè ed il water.

Il poggioli hanno e balaustre in muratura / ferro scuro e pavimentazione in pietra, quello a sud cucina, mentre gli altri due sono al grezzo.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato cieco color noce, in buono stato di conservazione. I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta singola/doppia, alcuni con ribalta e costituiti da telai in alluminio e legno portanti vetri singoli. Tutti hanno scuri in alluminio color verde.



Al piano mansarda le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con in parte soprastante dipintura tipo marmorino rosso, con dipintura a tempera bianca.

Il salotto e la camera da letto ed il bagno presentano pavimenti in laminato plastico effetto legno; per il bagno rivestimenti in mosaico.

Il bagno comprende il lavandino con mobile in laminato lilla, doccia, tutti con con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, ed il water.

I serramenti sono costituiti da due lucernari in copertura tipo velux e da due finestre in alluminio in salotto. Porte in legno tamburato color noce.

3) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in discrete condizioni manutentive e conservative. Gli ambienti interni sono in buono stato di conservazione, mentre le pareti esterne dei terrazzi del soggiorno e della camera da letto necessitano di interventi per il ripristino degli intonaci e delle dipinture, a conclusione dei lavori di isolamento e pavimentazione degli stessi – ad oggi mancante.

4) Impianti

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

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario – vasche imhoff;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva - parabola;
- impianto del gas per cottura dei cibi a metano;
- impianto di riscaldamento, caldaia a metano a condensazione per tutte le U.I.
- predisposizione impianto termico solare
- impianto citofonico
- impianto di climatizzazione con split esterni al PT ed al PI

Tutti - gli impianti sono dotati di certificazioni che attestano la conformità alle vigenti disposizioni – in allegato.

Certificazione energetica - non presente.

L'unica caldaia a metano serve tutti i piani del fabbricato.

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

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:



U.I. di cui al M.N. 1298 sub 2:

locali principali - negozio	62,5 mq x 1,00 = mq	62,50
ripostigli / CT	2,50 mq x 0,40 = mq	1,00

U.I. di cui al M.N. 1298 sub 3:

locali abitabili	93,00 mq x 1,00 = mq	93,00
poggioli	19,00 mq x 0,25 = mq	4,70
locali di servizio - lavanderia	28,00 mq x 0,50 = mq	14,00
Soffitta praticabile	40,00 mq x 0,60 = mq	24,00

U.I. di cui al M.N. 1298 sub. 1:

Superficie scoperta	218,00 mq x 0,15 = mq	32,70
---------------------	-----------------------	-------

Superficie totale commerciale convenzionale mq 231,90

6) Generalità

I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.

In particolare dalla ESEC 2 con famiglia, in quanto beneficiaria dell'assegnazione dell'abitazione familiare a seguito di separazione, con omologa in data 29/06/2017. (allegata).

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

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Zero Branco e precisamente:

- Concessione per costruzioni edilizie N. 99/00120 in data 12/01/2000 prot. 12577 , avente per oggetto i seguenti lavori “ *Costruzione di fabbricato ad uso residenziale ed artigianale* ” ;
- D.I.A. Del 25.09.2000 prot. 14582, per la costruzione di recinzione perimetrale.
- Permesso di costruire N. 99/ 00120 - 2 del 10.02.2004, prot. 17896 per “ *Variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso residenziale ed artigianale* “ .
- D.I.A. Del 09.10.2004 prot. 9813, per *Varianti interne a fabbricato ad uso artigianale.*



- Certificato di Agibilità Prot. 6571 del 11.05.2004 con riferimento alle pratiche edilizie n. 99/120 e successive varianti per la U.I. Ad uso laboratorio (estetista) M.N. 1298 sub 2.
- Certificato di Agibilità N. AGI-07/00026 del 23.03.2007 con riferimento alle pratiche edilizie n. 99/120 e successive varianti per la U.I. ad uso abitazione M.N. 1298 sub 3, int.2.

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

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 1298 sub 2*, il sottoscritto ha accertato che i grafici relativi all'ultimo stato approvato sono rispondenti allo stato di fatto.

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 1298 sub 3*, il sottoscritto ha accertato che i grafici relativi all'ultimo stato approvato sono rispondenti allo stato di fatto, a meno delle modifiche:

A) sono stati creati dei locali ad uso abitativo, tramite pareti divisorie in cartongesso, al piano P2 con accesso tramite la scala ed un angusto corridoio: un salotto, una camera da letto ed un bagno.

B) Sono state create due lucernari in copertura ed una finestra ad oblò al P2.

Per il punto A) le attuali destinazioni d'uso configurano abuso edilizio per la mancanza dell'altezza minima prevista dalle attuali normative.

Per il punto B) si può ritenere che la modifica sia eventualmente regolarizzabile con una pratica edilizia in sanatoria.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 1298 sub 2*,

La rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 1298 sub 3*,

La rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno delle modifiche al P2: sono stati creati dei locali ad uso abitativo, tramite pareti divisorie in cartongesso, al piano P2 con accesso tramite la scala ed un angusto corridoio: un salotto, una camera da letto ed un bagno.



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il PI vigente e dalla Variante al PI ADOTTATA dal Comune di Zero Branco stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima in parte come “ *Area di urbanizzazione consolidata, residenza e servizi per la residenza (art. 46)*”.

Allego estratto cartografia del Pi vigente.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla verifica della *certificazione ventennale* in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

1) In forza dell'atto di compravendita, in data 11.07.1996 notaio Giuseppe RASULO di Spinea (VE), rep. n. 29559, trascritto al Servizio di pubblicità immobiliare di Padova in data 23 /07 /1996 ai n. ri 17131/12265,

i beni (Comune di Zero Branco C.T. - Fgl. 12, M.N. 945 di 95 mq e M.N. 1019 di 214 mq), poi divenuto M.N. 1298 ove eretto il fabbricato, provenivano in ditta a:

ESEC 1 ed ESEC 2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

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

Per l'intero della piena proprietà

Comune di Zero Branco, Sez. B - Foglio 6

- BENE 1

M.N. 1298 sub. 2, Via P. Mascagni n. 41, T, cat. C/3, cl. 4, mq 51, *int. 1*

Sup.Cat. mq 62 R.C. € 121,16 laboratorio

- BENE 2

M.N. 1298 sub. 3, Via P. Mascagni n. 41/A, T-1-2, cat. A/2, cl. 2, 6 vani, *int. 2*

Sup.Cat. mq 134/128 R.C. € 588,76 abitazione



- BENE 3**M.N. 1298 sub. 1, Via P. Mascagni 41, T,****Bene comune non censibile ai sub 2 e sub 3 scoperto***aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 231,90*

$$mq\ 231,90 \times 1.450,00\ €/mq = €\ 336.255,00$$

A detrarre per :

L'ammontare della somma necessaria all'espletamento della possibile pratica edilizia in sanatoria per le aperture non autorizzate e conseguente richiesta di aggiornamento catastale, risulta di circa 1.500,00 € , comprensiva di IVA.

Inoltre 2.000 € per i lavori di ripristino dei locali secondo le destinazioni d'uso previste

- soffitta praticabile.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 332.755,00

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:

abbattimento standard del 20% € 66.551,00

VALORE BASE DEL LOTTO € 266.204,00

che si arrotonda a € 266.200,00

(euro duecentosessantaseimiladuecento/ 00)



ALLEGATI

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. B – F° 6 del Comune di Zero Branco (TV), per il M.N. 1298 sub 2, sub 3 e sub 1;
- 2) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. B – F° 6 del Comune di Zero Branco (TV), per il M.N. 1298 sub 2 e sub 3;
- 3) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, Sez. B – F° 6 del Comune di Zero Branco (TV), per il M.N. 1298;
- 4) elenco subalterni assegnati del Catasto Fabbricati, Sez. B – F° 6 del Comune di Zero Branco (TV), per il M.N. 1298;
- 5) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 12 del Comune di Zero Branco (TV), per il M.N. 1298;
- 6) Certificazione notarile ventennale – Notaio Filippo de Cristofaro.
- 7) Estratto del PRG/PI vigente.
- 8) Concessione edilizia N. 99/00120 prot. 12577 del 12/01/2000
- 9) D.I.A del 25-09-2000 Prot. 14582 .
- 10) Concessione edilizia N. 99/00120-1 Prot. 10084 del 12.10.2001.
- 11) Permesso di costruire N. 99/00120-2 Prot. 17896 del 10.02.2004.
- 12) D.I.A del 09-07-2004 Prot. 9813.
- 13) Certificato di Agibilità n. 6571 del 09.07.2004
- 14) Certificato di Agibilità, N. AGI-07/00026 del 23.03.2007
- 15) Grafici – concessione edilizia n. 99/120-1.
- 16) Grafici – concessione edilizia n. 99/120-2.
- 17) Grafici - pianta stato attuale – P2 (sub 3).
- 18) Atto di compravendita terreno – rep. 29559/8094, notaio GIUSEPPE RASULO.
- 19) Decreto di assegnazione abitazione familiare.
- 20) Documentazione fotografica dei beni.
- 21) Dati eseguiti.

Treviso, 04 Aprile 2019

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Andrea Arvieri

