

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°312/2020
promossa da Banca delle Terre Venete Credito
Cooperativo - Società Cooperativa (TV)

UNICO LOTTO DI VENDITA
Quota di ½ della piena proprietà
Abitazione al piano terra con piano interrato di servizio
LORIA (TV)- Via Segà, 46

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 13/5/2021
Udienza di comparizione delle parti: 1/12/2021

Treviso, 29/10/2021

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 8/5/2021 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 312/2020 promossa da Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo - Società Cooperativa (Vedelago -TV) .

L'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 13/5/2021 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 1/12/2021.

Cronologia dal 24/7/2021

Il Giudice Paola Torresan è stata sostituita dal Giudice Francesca Vortali con eventuale aggiornamento delle udienze future.

9/8/2021

Il Giudice Vortali, vista la dichiarazione di fallimento della ██████████ con sentenza n° ██████████ del Tribunale di Treviso, ha dato avviso al curatore, dott. Aldo Van Den Borre della pendenza dell'esecuzione, con invito al medesimo a subentrarvi, ove ne ravvisi l'opportunità, ovvero a richiedere la pronuncia di improcedibilità.

13/8/2021

Il Giudice Vortali, vista l'istanza depositata dal curatore del fallimento ██████████, verificato che né il creditore precedente né quelli intervenuti vantano nei confronti di ██████████ un credito di natura fondiaria ha dichiarato l'improcedibilità nei confronti di ██████████ mentre il processo esecutivo potrà proseguire nei confronti di ██████████

23/8/2021

Lo scrivente ha segnalato al G.E. che l'abitazione pignorata (Comune di Loria, Sez. D, Foglio 5, particella 153 sub 2, A/7, Cl. 1, 11 vani) e l'area scoperta di pertinenza (Comune di Loria, Sez. D, Foglio 5, particella 535, area urbana di 2.829 m²) hanno diverse intestazioni: la prima è in capo a ██████████ (per la quota di 1/2), la seconda in capo al fallimento ██████████. Nella realtà le due parti sono funzionali all'uso abitativo e l'area a giardino è separata da recinzione dallo spazio dell'attività commerciale.

5/9/2021

Il Giudice Vortali, letta la mia relazione, ha ritenuto necessario sentire le parti interessate al fine di verificare la possibilità di un coordinamento tra le due procedure; ha sospeso le operazioni peritali e assegnato alle parti, compreso il curatore fallimentare, termine di venti giorni per depositare nota con le rispettive proposte e determinazioni.

26/9/2021

Il Giudice Vortali, lette le note depositate, ha disposto la ripresa delle operazioni peritali, indicando all'esperto stimatore di provvedere alla stima dei soli beni rimasti nella presente esecuzione.

19/10/2021

E' stato effettuato il sopralluogo assieme al custode I.V.G. di Treviso.

Annotazione

Per formare un quadro di valutazione completo, dato che l'immobile non trova in sé senso e collocazione mercantile, sarà stimato un secondo valore a base d'asta per somma dell'abitazione e dell'area scoperta di pertinenza intestata a ██████████ con sede in Loria (Sezione D Foglio 5, Particella 535 area urbana 2829 m²); questo valore potrebbe essere utile nel caso che le procedure di vendita dell'azienda ██████████ e del compendio immobiliare pignorato trovino una reciproca convenienza a cedere l'intero.

1.0 Lotto unico – quota di ½ della piena proprietà

Il lotto è composto da un'abitazione in villino per tre persone distribuita al piano terra, con portico e due piani interrati di servizio separati tra loro.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31037 Loria (TV) località Castione, Via Sega n.46

Si accede dalla via comunale attraverso un cancello carrabile in metallo ad apertura manuale percorrendo, per circa 80 metri, l'area scoperta a giardino lungo il confine est.

La zona giorno e la zona notte dell'abitazione sono distribuite al piano terra e collegate tra loro da un piccolo disimpegno. Attraverso le due scale interne si accede al piano interrato, costituito da due zone separate.

1.2 Identificazione catastale

Comune di Loria (Codice E692)

Catasto dei Fabbricati, Sezione D Foglio 5

Particella 536, A/7 1 11 vani Totale: 349 m² Totale escluse aree scoperte**: 340 m² Euro 1.050,99

Via Sega n. 46 piano: S1-T.

1.3 Confini

Nord particella 153 sub 4; est, sud e ovest particella 535, area scoperta.

1.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza del 1991 non si fa esplicito riferimento a servitù attive o passive pubblicamente registrate, bensì che l'acquisto è avvenuto nella stato di fatto in cui si trovava, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti.

1.5 Titolo di provenienza

Atto di compravendita con riserva d'usufrutto Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso del 17/12/1991, rep. n. 34252, raccolta n. 6909, trascritto il 20/01/1992 ai nn. 3520 R.G. e 3174 R.P. con il quale l'esecutato divenne proprietario della quota di 1/2 della nuda proprietà.

A seguito della morte dell'usufruttuario, avvenuta nel 2017, l'esecutato dispone ora della quota di 1/2 della piena proprietà.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Trascrizioni

30/09/2020 nn.30882/21082

Pignoramento immobiliare del 14/09/2020 a favore di Credito Trevigiano - Banca Di Credito Cooperativo - sede Vedelago (TV), codice fiscale 00274980267 sull'immobile su descritto per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

Iscrizioni

31/07/2020 nn. 24066/3953

Decreto ingiuntivo (Ipoteca € 150.000,00 - capitale € 66.217,26) del Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso rep. n. 2622 del 28/4/2020 a del favore Credito Trevigiano - Banca Di Credito Cooperativo - sede Vedelago (Tv), codice fiscale 00274980267 sull'immobile su descritto per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

Certificazione Dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende (CS) in data 17/11/2020.

La visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare -ispezione n. T383876 del 27/10/2021 - non ha evidenziato altre formalità a favore o contro l'esecutato.

1.7 Descrizione generale del lotto

Lotto composto da un'abitazione al piano terra con portico e seminterrato, edificata nel 1973 ma resa abitabile nel 1985.

L'attuale conformazione è il risultato di successivi cambi di destinazione d'uso, modifiche ed ampliamenti realizzati in 15 anni.

La struttura del fabbricato è formata da fondazioni continue in calcestruzzo, murature perimetrali portanti in calcestruzzo per la parte interrata, in bi-mattoni con intercapedine per la parte fuori terra; solai in laterizio e cemento con trave centrale di spina, pilatri, travi, cornici a sbalzo in cemento armato. Il tetto è a padiglione con manto di copertura in tegole e colmo in coppi, grondaie e pluviali.

Distributivamente è composta:

- al piano terra da un portico, ingresso sul soggiorno, cucina, wc e disimpegno di collegamento; un secondo soggiorno (ex uso ufficio), una stireria, una centrale termica, *due camere**, un bagno, un corridoio collegato con l'esterno;

- al piano interrato, nella prima porzione a sud, da una taverna, un ripostiglio, un disimpegno, una cantina, un wc; nella seconda parte a nord da una taverna, una dispensa e una cantina.

L'edificio è stato costruito, lungo il lato nord, in aderenza con un fabbricato artigianale che ospita un'attività di recupero carta (particella 153 sub 4); non è separato da recinzione perché in quel lato era funzionalmente integrato, essendo l'abitazione dei titolari dell'attività.

Rispetto agli immobili dell'attività artigianale, la recinzione è presente lungo il confine est del mappale 535, a separazione di un altro fabbricato destinato alla produzione (particella 483).

L'affaccio dell'abitazione è a est, sud, ovest verso l'area a giardino la quale, piantumata ed inerbita, ne costituisce il naturale completamento.

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

** la camera matrimoniale non ha una superficie di 14,00 m² bensì di 12,32 m² ma è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/1985.*

DIMENSIONI	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Abitazione al piano interrato , h= m 2,56	170,27 m ²	0,50	85,13 m ²
Abitazione al piano terra , h= m 2,84	193,33 m ²	1	193,33 m ²
Portico, h = 2,84 m	41,41 m ²	0,50	20,70 m ²
Totale abitazione	405,01 m²		299,16 m²

Finiture ed impianti

Piano interrato, lato portico

Pavimenti interamente in ceramica monocottura dello stesso formato e di colore chiaro, anche per la scala; le pareti della taverna sono rivestite in sughero, i soffitti intonacati e dipinti, i serramenti per finestra in alluminio anodizzato, le porte interne tamburate in legno, i pavimenti e i rivestimenti del bagno in ceramica. I locali sono riscaldati con radiatori.

Piano interrato, lato soggiorno ufficio

Pavimenti interamente in ceramica monocottura di uguale formato e colore scuro, scala rivestita in tessuto moquette; le pareti della taverna sono intonacate e dipinte, parzialmente rivestite legno a perline e/o intonaco tipo graffiato, soffitto è intonacato e dipinto.

I serramenti per finestra sono in alluminio anodizzato, le porte interne tamburate in legno, i locali non sono riscaldati. Nella taverna è però presente un ampio caminetto per cottura e riscaldamento.

Piano terra

Pavimenti in ceramica monocottura di vari formati e di colore prevalentemente beige/marrone su tutta l'abitazione, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti del bagno e della centrale termica in ceramica. Le due porte d'ingresso sul soggiorno/ufficio sono in alluminio anodizzato e protette da grata metallica impacchettabile a scorrere, le altre quattro d'ingresso (cucina e soggiorno su portico, centrale termica, disimpegno) sono in legno con specchiatura in vetro e scuri esterni di tipo blindato. I serramenti per finestra sono in legno con vetro semplice e scuri esterni in legno, le porte interne tamburate in legno, i locali riscaldati con radiatori. Nella stileria ci sono sei (6) piastrelle rotte nel passaggio verso la centrale termica.

Portico

Pavimenti in ceramica monocottura di uguale formato e colore chiaro, pareti e soffitto intonacati e dipinti.

La dotazione impiantistica dell'immobile prevede l'impianto igienico sanitario con smaltimento su fosse settiche a svuotamento periodico, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico e televisivo, il riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia alimentata a gasolio.

L'esecutato ha precisato che le utenze relative all'acqua e all'energia elettrica non sono autonome ma comuni con l'attività artigianale.

L'immobile è abitato ed è in normali condizioni di manutenzione e conservazione; ha un'età di 36 anni, calcolata dal rilascio dell'abitabilità (1985).

1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà è situata in un ambito di “**Attività produttive in zona impropria**” definite ai sensi dell'art. 78 delle Norme Tecniche Operative. Gli interventi disciplinati dal presente articolo riguardano gli immobili interessati da attività produttive presenti in zone ove tali destinazioni non sono ammesse dal P.I. o che superano, per le zone a destinazione residenziale, il limite di cui all'art. 41 del PTRC.

Le attività produttive in zona impropria sono suddivise dal P.I. nelle seguenti categorie:

- a) Attività produttive incompatibili da trasferire;
- b) Attività produttive in zona impropria assimilabili alle aree produttive non ampliabili di cui agli artt. 13 e 15 delle Norme Tecniche del P.T.C.P..

Alle attività produttive in zona impropria esistenti si applicano le disposizioni di cui al presente articolo anche se non puntualmente individuate negli elaborati grafici del PI.

Per le attività produttive in zona impropria valutate dal PI come incompatibili, si applicano le disposizioni sulle attività da trasferire di cui all'art. 104.

L'incompatibilità è valutata rispetto:

- a) Alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- b) Agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- c) Alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- d) Alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Per le attività produttive in zona impropria assimilabili alle aree produttive non ampliabili di cui agli artt. 13 e 15 delle N.T. del P.T.C.P., il P.I. dispone che le attività produttive siano, nel

medio-lungo termine, riconvertite verso altre destinazioni, in analogia a quanto disposto per le aree produttive non ampliabili.

Le destinazioni ammissibili, verso cui riconvertire le attività produttive, sono quelle previste per la Z.T.O. di appartenenza. Diverse destinazioni d'uso, non ammesse nella Z.T.O. di appartenenza, saranno definite con variante al P.I. da adottarsi anche a seguito di accordo di pianificazione pubblico privato di cui all'art. 6 LR n° 11/2004. I criteri da adottarsi per la definizione delle nuove destinazioni sono definiti dal comma 1 dell'art. 13 delle N.T. del P.T.C.P..

Per i fabbricati esistenti delle attività produttive in zona impropria assimilabili alle aree produttive non ampliabili di cui agli artt. 13 e 15 delle N.T. del P.T.C.P., fino all'adozione della variante al P.I. che ne definisce la riconversione, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a) e b), dell'art. 3 DPR n° 380/2001 (manutenzione ordinaria e straordinaria).

È sempre fatta salva la possibilità di applicare la procedura di sportello unico per le attività produttive (SUAP) di cui alla LR n° 55/2012, comunque nel rispetto delle invarianti di natura geomorfologica, ambientale e paesaggistica, storico - culturale nonché della compatibilità geologica ai fini urbanistici.

Negli interventi sugli edifici che prevedono l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o il rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 125.

La proprietà è altresì vincolata ai sensi dell' Art. 36 - Rete idrografica - zone di tutela e fasce di rispetto.

1. Il P.I rappresenta nelle tavole grafiche le zone di tutela rappresentate dai corsi d'acqua, dagli invasi dei bacini naturali ed artificiali e dalle aree ad essi adiacenti di adeguata profondità.

2. L'ampiezza delle fasce di rispetto è definita in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 41 L.R. n°11/2004 "Norme per il governo del territorio".

3. All'interno delle zone di tutela sono ammesse le opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

4. All'interno delle aree edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione e a quelle strettamente contigue, salvo diversa indicazione nelle tavole grafiche del PI, l'edificabilità è preclusa solo nella parte di servitù idraulica di cui all'art. 35.

5. All'esterno delle aree edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, salvo diversa indicazione nelle tavole grafiche del PI, non sono ammesse nuove edificazioni:

a) Nelle aree definite agricole dal PI, per una profondità di 100 metri dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati o, in assenza di arginature, dal limite demaniale;

b) Nelle aree definite di espansione degli insediamenti dal PI, per una profondità di ml. 20 dall'unghia esterna dell'argine dei fiumi, torrenti e canali arginati o, in assenza di arginature, dal limite demaniale, per i corsi d'acqua con vincolo paesaggistico elencati all'art. 29.

6. Per i fabbricati esistenti nelle zone di tutela sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 e l'ampliamento di edifici esistenti ove consentito dal PI e dalla disciplina vigente per le zone agricole.

7. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente, qualora ricadano a distanza inferiore a ml. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati o, in assenza di arginature, dal limite demaniale, saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo.

Va infine ricordato che l'area in valutazione è all'interno di una zona classificata "Zone Ea con prevalente utilizzazione agricola produttiva" ai sensi dell'Art. 108 delle Norme Tecniche Operative.

1. La zona agricola Ea), a prevalente utilizzazione agricolo produttiva, comprende ambiti a buona integrità (E.a1) ed ambiti ad elevata frammentazione fondiaria (E.a2).
2. Negli ambiti agricoli a buona integrità fondiaria della zona E.a1 sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 107, con l'esclusione di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Cronologia licenze e concessioni

Concessione Edilizia n.125/1973

Costruzione capannone artigianale con zona uffici e servizi, parzialmente non eseguito, reso abitabile il 6/3/1985.

Concessione edilizia n. 145 in data 2/5/1978

Realizzazione dell'abitazione del custode del complesso artigianale.

Concessione edilizia n. 145/A in data 20/7/1983

Variante in corso d'opera ad abitazione del custode del complesso artigianale.

Abitabilità in data 6/3/1985 dell'abitazione (annessa a complesso produttivo artigianale).

Concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/2/1985 n.47 Condono n. 319, Prot. 1831/86 in data 18/10/1988 per ampliamento e parziale cambio d'uso di fabbricato per ricavo di locali residenziali.

Conformità edilizia

L'immobile risulta conforme all'ultima pratica edilizia, il condono edilizio n. 319, Prot. 1831/86 in data 18/10/1988.

Sono state riscontrate due minime difformità dimensionali al distributivo del piano terra (zona soggiorno/ufficio nell'angolo stireria, bagno - *foto 9 e 10*) rispetto al disegno approvato che non necessitano di regolarizzazione.

Conformità catastale particella 536, abitazione piano T

Planimetria depositata in data 11/10/1986.

E' stata riscontrata qualche minima difformità rappresentativa del distributivo del piano terra (stesso angolo stireria) e nella parete ovest dove non sono indicate la porta della centrale termica e una finestra della stireria.

Si precisa che queste difformità non sono tali da inficiare la rendita catastale dell'immobile.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti possa appartenere alla classe più bassa rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'esecutato ha qui la residenza, quindi l'immobile è da considerarsi subito disponibile.

1.10 Divisibilità

Sotto il profilo della divisibilità non appare conveniente vendere l'immobile in più lotti dato che si tratta di un'unica abitazione.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

La particolarità del compendio in valutazione non consente però l'espressione di un valore di mercato. Il manufatto abitativo non dispone di un'area scoperta di pertinenza, è intercluso dalla viabilità e confina a nord e ad est con un'attività di recupero carta, alla quale è sempre stato connesso rappresentando la residenza dei titolari dell'attività.

Si può stimare **un valore teorico, non un prezzo di realizzo**, utilizzando il metodo di stima del valore di costruzione, partendo dalle caratteristiche costruttive e tipologiche, considerando la mancanza di tecnologie e impianti per il contenimento dei consumi energetici e detraendo la percentuale di vetustà, il che porta ad assumere i valori sotto indicati.

DIMENSIONI	Superficie lorda	Valore di costruzione	Totale
Abitazione al piano interrato , h= m 2,56	170,27 m ²	250 €/m ²	€ 42.567,50
Abitazione al piano terra , h= m 2,84	193,33 m ²	400 €/m ²	€ 77.332,00
Portico, h = 2,84 m	41,41 m ²	100 €/m ²	€ 4.141,00
Totale abitazione arrotondato	405,01 m²		€ 124.000,00
Quota pignorata ½ della piena proprietà			€ 62.000,00
Deprezzamento del 20%			€ 12.400,00
Prezzo a base d'asta			€ 49.600,00

I costi aggiuntivi per rendere utilizzabile l'immobile sarebbero attinenti:

- l'istituzione di una servitù di passaggio larga 5 metri presumibilmente lungo il confine ovest, qualora l'area a giardino fosse integrata al resto dell'attività produttiva esistente;
- il frazionamento della particella 535 per ricavare un'area di pertinenza al fabbricato, stimata con una superficie minima di 600 m² già sottratto il sedime del fabbricato;
- il prezzo del terreno trasferito;
- il rogito notarile, le vulture e ogni altro onere compreso.

Il costo complessivo, risultato di un semplice parere di stima senza obbligo di dimostrazione in quanto non richiesto, si aggirerebbe a beneficio dell'intera piena proprietà. intorno a € 15.000,00.

Resta il fatto che si tratterebbe di un immobile residenziale circondato su tre lati da un'attività produttiva di recupero carta, con scarsissimo apprezzamento commerciale.

In conclusione si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta n. 1

Quota di ½ della piena proprietà del solo fabbricato: € 49.600,00

(Euro quarantanovemilaseicento/00).

1.12 Prezzo base d'asta n. 2

Quota di ½ della piena proprietà del fabbricato con Vendita congiunta dell'area scoperta, per quota parte. Particella 535 area urbana 2829 m², intestata a [REDACTED] con sede in Loria (TV).

Descrizione dell'area scoperta di pertinenza e ubicazione

Si entra nella proprietà da Via Sega attraverso un cancello carrabile in metallo, ad apertura manuale, percorrendo per circa 80 metri l'area scoperta lungo il confine est fino a raggiungere l'abitazione.

L'area è prevalentemente inerbita, pianeggiante, con alberi di medio e alto fusto, inghiaia lungo il confine est e davanti al portico. Prospiciente il lato ovest dell'abitazione c'è una gettata in cemento per parcheggiare auto e altri mezzi.

Fatta accezione per il confine nord, senza partizioni, il lotto è recintato ad ovest con pannelli in cemento prefabbricato, ad est e a sud con muretto e rete metallica sorretta da pali.

A sud e ad ovest ci sono in aggiunta siepi ed alberi di piccolo/medio fusto che schermano visivamente la proprietà.

La proprietà è situata nel quadrante sud del Comune di Loria (frazione Castione) in una parte terminale di territorio comunale a prevalente destinazione agricola che si insinua tra le province di Padova e Vicenza.

Dista circa 9 km dalla Sede Municipale di Loria, 3 km dalla frazione Castione, 3,5 km da Galliera Veneta (PD) dove si possono trovare servizi e attrezzature di base.

La mobilità è legata esclusivamente all'uso di mezzi di trasporto privati.

Si ricorda che l'abitazione è stata costruita in aderenza ad un fabbricato artigianale che ospita un'attività di recupero carta (particella 153 sub 4).

Prezzi medi richiesti dal mercato -

Comune di Loria

A settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.089 al metro quadro, con un aumento del 16,85% rispetto a Settembre 2020 (932 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Loria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2021, con un valore di € 1.089 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 885 al metro quadro.

Comune di Galliera Veneta

A settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 965 al metro quadro, con una diminuzione del 0,41% rispetto a Settembre 2020 (969 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Galliera Veneta ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2020, con un valore di € 1.007 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 886 al metro quadro.

(Fonte Immobiliare.it)

La valutazione utilizza, come criterio iniziale di stima, quello riferito al **valore medio di mercato** risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise). Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, alle condizioni di manutenzione nonché alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

DIMENSIONI	Superficie commerciale	Valore stimato a m ²	
Abitazione	299,16 m ²	€ 650,00	€ 194.454,00
Area scoperta a giardino	2.829,00 m ²	€ 15,00	€ 42.435,00
Totale arrotondato			€ 237.000,00

Quota pignorata ½ della piena proprietà			€ 118.500,00
Deprezzamento del 20%			€ 23.700,00
Prezzo a base d'asta			€ 94.800,00

Aggregando il terreno e l'abitazione l'aumento di valore, per l'intera piena proprietà, sarebbe di € 113.000,00.

1. 13 Riepilogo - Prezzo base d'asta n. 2

Quota di ½ della piena proprietà del fabbricato con vendita congiunta dell'area scoperta, per quota parte - € 94.800,00

(Euro novantaquattromilaottocento/00).

Si ricorda, infine, che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 29/10/2021

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da

Renzo Bonan

CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Archi e i di reviso
= Archi e o
SerialNumber = INI -BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.i

Elenco Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale
- Visura per soggetto
- Planimetria catastale particella 535 abitazione.
- Elaborato planimetrico particella 535 (area scoperta)
- Visura storica particella 535 (area scoperta)

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 30 fotografie a colori.
- Comune di Loria – Titoli Edilizi, precisazione.
Saranno allegati alla copia di cortesia solo i documenti attinenti l'ultimo titolo edilizio Condono n. 319, Prot. 1831/86 in data 18/10/1988 utile alla comprensione del testo. Tutti i titoli saranno invece disponibili nel fascicolo digitale.
- 1. Concessione Edilizia n.125/1973**
Costruzione capannone artigianale con zona uffici e servizi, parzialmente non eseguito, reso abitabile il 6/3/1985.
- 2. Concessione edilizia n. 145 in data 2/5/1978**
Realizzazione dell'abitazione del custode del complesso artigianale.
- 3. Concessione edilizia n. 145/A in data 20/7/1983**
Variante in corso d'opera ad abitazione del custode del complesso artigianale. Abitabilità in data 6/3/1985 dell'abitazione (annessa a complesso produttivo artigianale).
- 4. Concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/2/1985 n.47 Condono n. 319, Prot. 1831/86 in data 18/10/1988** per ampliamento e parziale cambio d'uso di fabbricato per ricavo di locali residenziali.
- Atto di compravendita con riserva d'usufrutto Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso del 17/12/1991, rep. n. 34252, raccolta n. 6909, trascritto il 20/01/1992 ai nn. 3520 R.G. e 3174 R.P..
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. ispezione n. T383876 del 27/10/2021.