

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **175/2017**

Giudice Esecutore: **Dott. Marco Saran**

promossa da

MEDIOCREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A.

con sede in Via Paradisi 1, Trento – cod. fisc. / P.I. 00108470220

in persona del suo Presidente legale rappresentante pro tempore

Sig. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Esperto nominato:

ing. Mauro Bellinzani – via Mons. Paride Artico, 25 – Oderzo (TV)



Sommario

PREMESSA	6
QUESITO 9 -	6
DIVISIBILITÀ.....	6
QUESITO 2	7
VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
VERIFICHE CATASTALI	8
VERIFICA ATTI D’ACQUISTO.....	8
SUB 9 – SUB 44 - PERIZIA IMMOBILI IN CORSO DI DEFINIZIONE, DESTINAZIONE D’USO COMMERCIALE:	9
QUESITO 3	9
SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI	9
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
CONFINI	12
QUESITO 4	12
CONFORMITÀ DATI.....	12
QUESITO 5	12
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	12
QUESITO 6	13
UTILIZZAZIONE PREVISTA.....	13
QUESITO 7	13
ACCERTAMENTO AI SENSI DELL’ART. 46 DEL D.P.R. N. 380/2001 (GIÀ ART. 17 L. 47/1985).....	13
QUESITO 8	13
OPERE ABUSIVE	13
QUESITO 11	13
STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
QUESITO 12	14
VINCOLI O SERVITÙ.....	14
QUESITO 14	14
STIMA	14



SUB 62 - PERIZIA IMMOBILE, DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ATTUALMENTE OCCUPATO:	16
QUESITO 3	16
SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI	16
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	16
CONFINI	18
QUESITO 4	18
CONFORMITÀ DATI	18
QUESITO 5	18
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	18
QUESITO 6	19
UTILIZZAZIONE PREVISTA	19
QUESITO 7	19
ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. N. 380/2001 (GIÀ ART. 17 L. 47/1985).....	19
QUESITO 8	19
OPERE ABUSIVE	19
QUESITO 11	20
STATO DI OCCUPAZIONE	20
QUESITO 12	20
VINCOLI O SERVITÙ	20
QUESITO 14	20
STIMA	20
SUB 69 - PERIZIA IMMOBILE, DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE:	22
QUESITO 3	22
SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI	22
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	22
CONFINI	24
QUESITO 4	24
CONFORMITÀ DATI	24
QUESITO 5	24
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	24



QUESITO 6	25
UTILIZZAZIONE PREVISTA.....	25
QUESITO 7	25
ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. N. 380/2001 (GIÀ ART. 17 L. 47/1985).....	25
QUESITO 8	25
OPERE ABUSIVE	25
QUESITO 11	25
STATO DI OCCUPAZIONE	25
QUESITO 12	26
VINCOLI O SERVITÙ.....	26
QUESITO 14	26
STIMA	26
SUB 12, SUB 23, SUB 40PERIZIA IMMOBILI, DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - GARAGE:	28
QUESITO 3	28
SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI	28
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	28
CONFINI	29
QUESITO 4	30
CONFORMITÀ DATI.....	30
QUESITO 5	30
EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE	30
QUESITO 6	31
UTILIZZAZIONE PREVISTA.....	31
QUESITO 7	31
ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. N. 380/2001 (GIÀ ART. 17 L. 47/1985).....	31
QUESITO 8	31
OPERE ABUSIVE	31
QUESITO 11	31
STATO DI OCCUPAZIONE	31
QUESITO 12	32



VINCOLI O SERVITÙ	32
QUESITO 14	32
STIMA	32
QUESITO 18	33
SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA	33
QUESITO 20	34
ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009 E S.I.M.	34
QUESITO 13	34
VINCOLI CONDOMINIALI	34
RIEPILOGO VALORI	34



PREMESSA

Il sottoscritto BELLINZANI ing. MAURO con studio in via Mons. Paride Artico, 25/3 in Oderzo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 2502, con provvedimento datato 08.02.2019 del G.E. Dott. Marco Saran del Tribunale di Treviso, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento del 25/02/2019, contenente tutti i quesiti, viene allegato alla presente (allegato 1).

In data 04.03.2019 dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici e successivamente un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuato in data 15.03.2019.

Al fine della redazione della consulenza, il sottoscritto ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza, per le richieste atte a recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica degli immobili secondo il vigente P.R.G., nonché ad ottenere copia delle concessioni edilizie e dell'agibilità rilasciate ed il successivo ritiro della relativa documentazione.

Quesito 9 -

DIVISIBILITÀ

I beni in oggetto sono pignorati per l'intero, i vari mappali e subalterni sono divisibili, con accessi separati e situati all'interno del medesimo complesso condominiale denominato "Mistrall".

Beni oggetto di perizia:

- Immobile in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.9 – in corso di definizione
- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 21, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.12
- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 33, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.23
- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 22, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.40
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano 3, vani 4, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.62
- Abitazione di tipo civile (A/2) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano 1, vani 4, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.69
- Porzione di immobile in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.44 – in corso di definizione

Beni non più oggetto di perizia a seguito di istanza di rinuncia all'esecuzione come da atto del G.E. dott. Antonello Fabbro emesso in data 30/11/2017:

- Porzione di immobile in Motta di Livenza (TV) Via Cornè Capoluogo, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.7 part.1173
- Terreno in Motta di Livenza (TV) are 02.15, in Catasto Terreni Fg.7 part.1170



Vista l'indipendenza dei vari immobili e la diversa natura di alcuni di essi, il sottoscritto, per semplicità di lettura, tratterà gli oggetti di perizia singolarmente quesito per quesito.

Perizia immobili in corso di definizione, destinazione d'uso commerciale:

- Immobile in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.9 – in corso di definizione (terrazza esterna a servizio del locale commerciale al piano terra)
- Immobile in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.44 – in corso di costruzione (locale commerciale al piano terra)

Perizia immobile, destinazione d'uso residenziale attualmente occupato:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano 3, vani 4, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.62

Perizia immobile, destinazione d'uso residenziale:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano 1, vani 4, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.69

Perizia immobili, destinazione d'uso residenziale - garage:

- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 21, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.12
- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 33, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.23
- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 22, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.40

Dell'esito delle risultanze, delle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relazione.

Quesito 2

VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messa a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto ad allegare la certificazione prevista dal 2° comma art. 567 c.p.c. redatta dal Dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), attestante, alla data del 08 maggio 2017, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base dei quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che si allega (allegato 2).

Successivamente a tale certificazione sono stati esclusi dal pignoramento gli immobili:

- Porzione di immobile in Motta di Livenza (TV) Via Cornè Capoluogo, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.7 part.1173
- Terreno in Motta di Livenza (TV) are 02.15, in Catasto Terreni Fg.7 part.1170

Pertanto, non saranno oggetto di perizia.

Il sottoscritto ha provveduto ad un'ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 23 agosto 2019, che si allega (allegato. 3); dalla quale risulta confermato senza ulteriori aggiornamenti il certificato notarile depositato.



VERIFICHE CATASTALI

Si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi all'Agenzia del Territorio, la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali, che si allegano (allegato 4).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come attestato dal Dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME) con il certificato Notarile e verificate le visure catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso, risulta:

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI

Comune di MOTTA DI LIVENZA

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 9 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di definizione – scoperto esterno
- mappali 701 sub. 44 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di costruzione – immobile al grezzo
- mappali 701 sub. 12 – Via della Filanda n.2, – S1– Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 19 m² – Sup. Cat. 21 m² – R.C. € 50.04
- mappali 701 sub. 23 – Via della Filanda n.2, – S1– Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 29 m² – Sup. Cat. 33 m² – R.C. € 76.38
- mappali 701 sub. 40 – Via della Filanda n.2, – S1– Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 20 m² – Sup. Cat. 32 m² – R.C. € 52.68
- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P3– Cat. A/2 – Cl. 2 – Vani 4 – Sup. Cat. 85 m² – R.C. € 320.20
- mappali 701 sub. 69 – Via della Filanda n.2, – P1– Cat. A/2 – Cl. 2 – Vani 4 – Sup. Cat. 71 m² – R.C. € 320.20

VERIFICA ATTI D'ACQUISTO

Gli immobili sono pervenuti alla ditta [REDACTED] in forza dei seguenti atti notarili citati nella certificazione prevista dal 2° comma art. 567 c.p.c redatta dal Dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME):

- in parte (le particelle 701/9 – 701/12 – 701/23 – 701/40 – 701/62 – 701/69 al NCEU) giusto atto di scissione in Notaio Rolando Laura del 30/09/2010 rep.n. 757/646, trascritto il 11/10/2010 ai nn. 36101/22305, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (allegato. 5)
- In parte (particella 701/44) giusto atto di vendita in Notaio Rolando Laura del 13/04/2012 rep. n. 1882/1553 trascritto il 02/05/2012 ai nn. 13130/9671 da potere di [REDACTED] (allegato. 5)



Sub 9 – Sub 44 - Perizia immobili in corso di definizione, destinazione d'uso commerciale:

- Immobile in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.9 – in corso di definizione (terrazza esterna a servizio del locale commerciale al piano terra)
- Immobile in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano T, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.44 – in corso di costruzione (locale commerciale al piano terra)

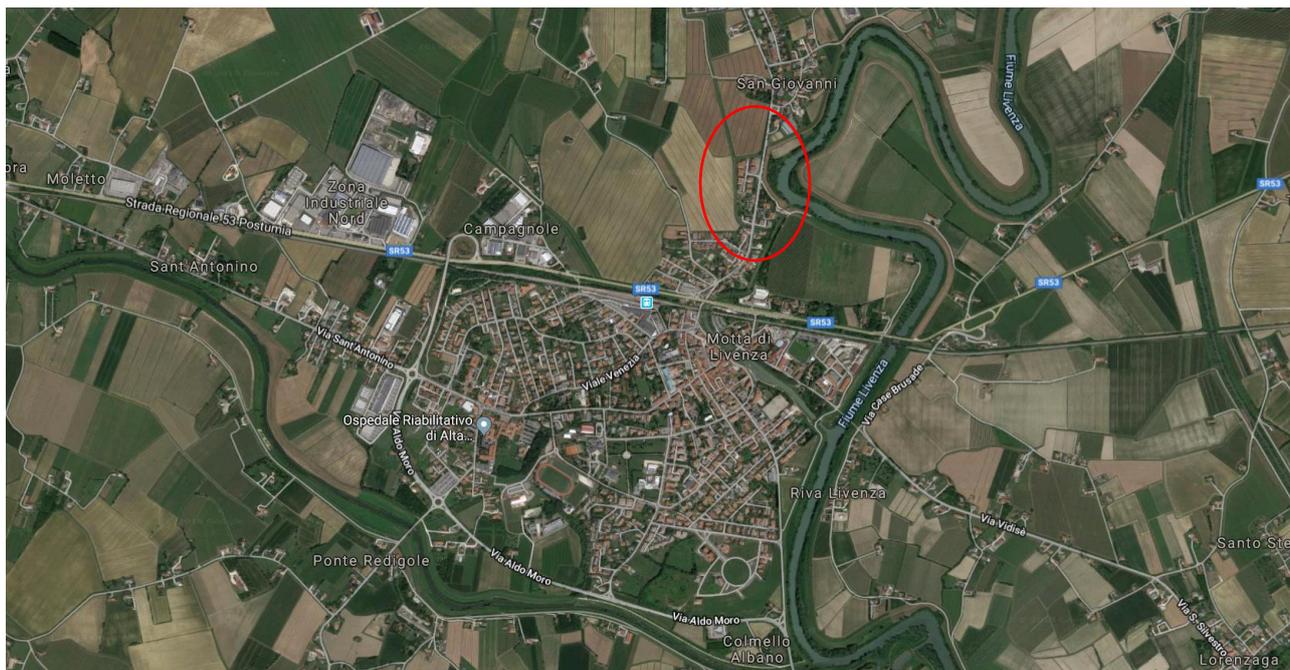
Quesito 3

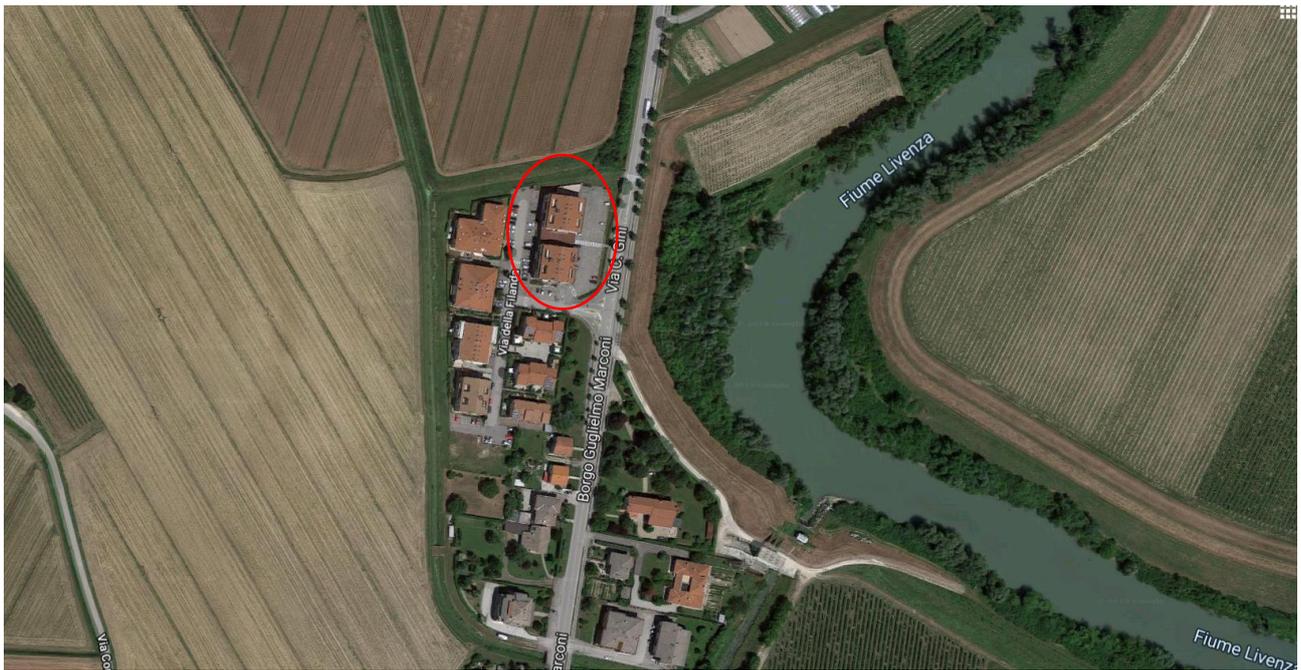
SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il sottoscritto CTU, previo accordo con il dott. Duodo Andrea, nominato custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, si è recato il giorno 15.03.2019 alle ore 9.00 presso l'immobile per un sopralluogo. In quella sede si è riscontrato che l'immobile è libero da occupanti, non agibile ed in corso di costruzione.

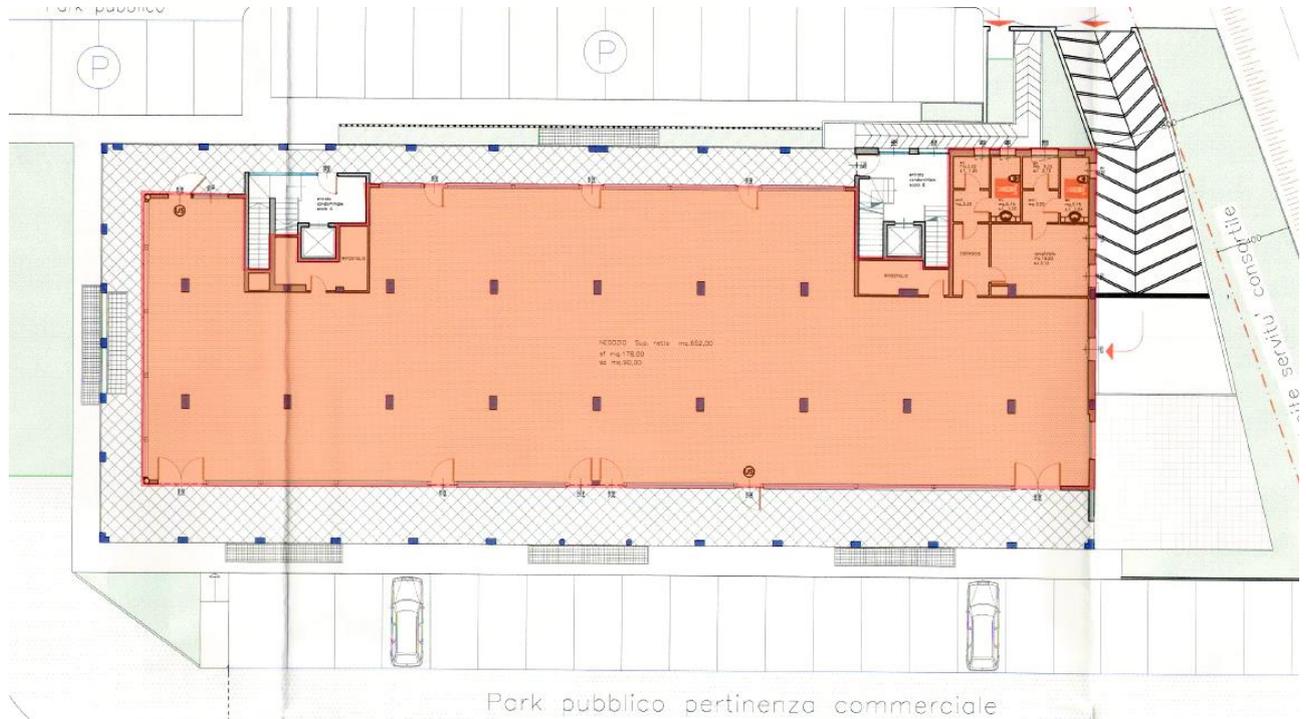
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'unità commerciale al piano terra del condominio denominato "Mistrall". Il fabbricato condominiale è sito in Motta di Livenza e in particolare nell'area urbana che è identificata dallo strumento urbanistico vigente come zona C1 – ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PARZIALMENTE EDIFICATE - collocato lungo l'arteria di collegamento tra il comune di Motta di Livenza e il Comune di Meduna, Via C. Gini. Il condominio, cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, si sviluppa su quattro livelli fuori terra: piano terra, primo, secondo, piano mansarde, ed un piano interrato dove sono disposti i garage. L'edificio, nel suo complesso, è di relativa recente costruzione, è stato realizzato tra il 2003 e il 2005, ed è stato reso agibile, nella quasi totalità degli immobili di cui si compone, nel 2005, si presenta in buone condizioni.





Al piano terra troviamo l'immobile interessato dalla perizia, trattasi di un'unità ad uso commerciale/direzionale di ampie dimensioni tuttora in corso di completamento. Occupa tutto il piano terra del condominio e si sviluppa su una superficie di circa 730 mq.



E' costituito da una pianta completamente libera da divisioni e compartimentazioni ed ha un'ampia superficie a vetrine sulla quasi totalità del perimetro.



L'immobile attualmente non è agibile, non sono stati completati gli impianti sia elettrici che termico/meccanici, manca il pacchetto del pavimento e l'eventuale controsoffittatura del solaio predalles. Una porzione di immobile, nel Permesso di Costruire, era prevista come spogliatoi e servizi igienici necessari all'attività. Attualmente questi elementi non sono ancora realizzati e per ottenere l'agibilità dovranno essere completati.

La metratura e la generosa superficie a vetrine fanno di questo immobile un locale appetibile dal punto di vista commerciale sia per le medie strutture di vendita (secondo art. 3 c.(e) L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012, previste anche dallo strumento di programmazione Comunale), sia per gli esercizi di vicinato con superficie inferiore ai 250mq. dopo opportuni interventi di suddivisione degli spazi interni.

La planimetria depositata al Comune di Motta di Livenza per il permesso di costruire e successive varianti è coerente con lo stato di fatto, per cui si ne deduce che non sono accorse modifiche negli anni. Attualmente il titolo abilitativo è scaduto per decorrenza dei termini, ma nulla osta alla chiusura della pratica edilizia con completamento dello stato di fatto secondo il progetto originariamente depositato ed ottenimento dell'agibilità.

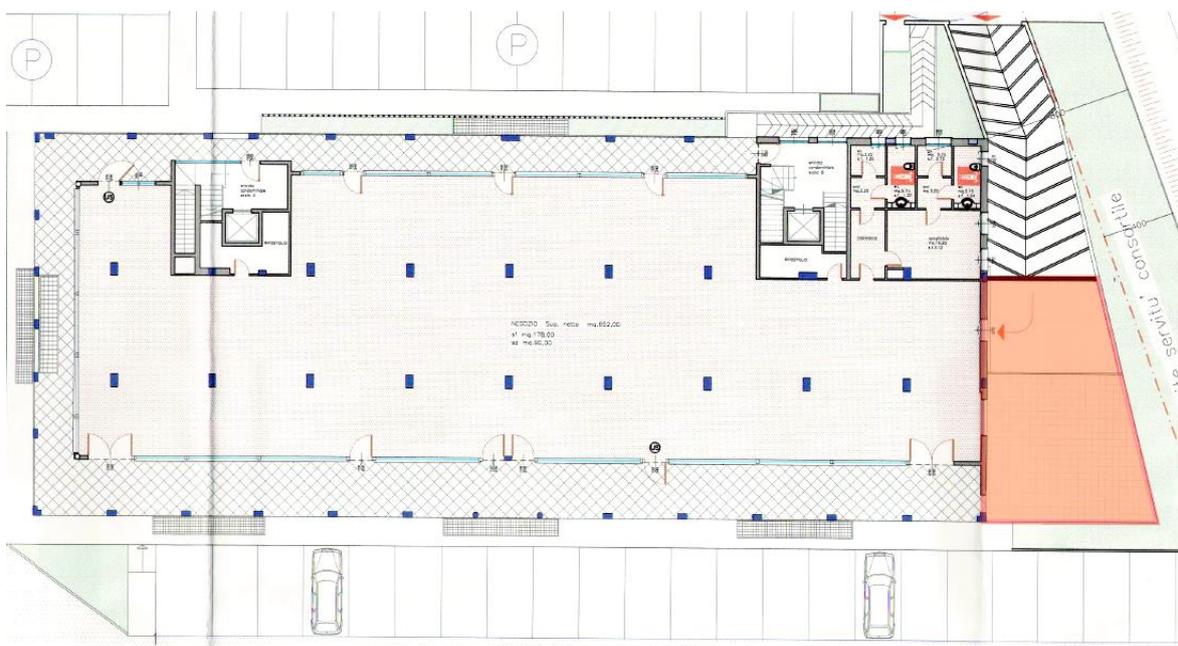
La struttura dell'edificio condominiale è in calcestruzzo armato con solai predalles al piano terra e copertura in legno. Le finiture esterne sono ad intonaco per le pareti e a tegole in cotto per la copertura.

A seguito di rilievo metrico e di confronto con le dimensioni indicate negli elaborati consultati all'UTC del Comune, si evidenziano le superfici nette complessive dei vani:

Piano Terra

Superficie a Negozio netta al lordo dei pilastri interni:	707.7 mq.
Superficie residua adibita a ripostigli e future zone tecniche	<u>22.8 mq.</u>
SUP. NETTA TOT.	730.50 mq

Adiacente all'immobile commerciale, è situata una zona esterna di pertinenza individuata dal **Fg.3 part.701 sub.9**, anch'essa non agibile ma funzionale come spazio esterno all'attività commerciale.



Area esterna (M.N. 701 sub 9) 99.80 mq

Le finiture dell'unità presentano:

- intonaci interni al grezzo e fino, nei pilastri e nelle pareti perimetrali. **Non** ci sono zone evidentemente degradate o con tracce di infiltrazioni o muffe.
- **Non** sono presenti i pavimenti e nemmeno i pacchetti di finitura per il passaggio degli impianti elettrico e meccanico.
- All'esterno i serramenti sono in alluminio con vetrocamera in ottime condizioni, le superfici vetrate sono ampie e permettono una visibilità ottima dall'esterno;
- l'impianto elettrico, l'impianto idrico e sanitario e l'impianto di riscaldamento non sono presenti.

Lo stato di manutenzione generale, tenuto conto che l'immobile non è finito, è da considerarsi buono. Non si sono riscontrate evidenti lesioni strutturali o problematiche di infiltrazione.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (allegato. 6)

CONFINI

L'immobile confina con M.N. 701 sub 9 area esterna, M.N. 701 sub 4 rampa garage, M.N. 701 sub 8 porticato comune, M.N. 701 sub 81 area scoperta, M.N. 701 sub 6 e sub 7 vani scala comuni.

L'area scoperta al m.n. 701 sub 9 confina con M.N. 714, M.N. 701 sub 82

Quesito 4

CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5

EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non essendo stata completata la realizzazione dell'immobile e non avendo richiesto l'agibilità, non sono presenti le planimetrie catastali delle unità immobiliari descritte.

Una volta completato l'iter amministrativo si procederà all'esecuzione dell'accatastamento con la redazione delle planimetrie degli immobili.

Il negozio e l'area esterna sono comunque stati accatastati al NTEU e risultano nell'elaborato planimetrico generale.

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 9 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di definizione – scoperto esterno
- mappali 701 sub. 44 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di costruzione – immobile al grezzo



Quesito 6

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 44 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di costruzione – immobile al grezzo

ZTO C1 – ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PARZIALMENTE EDIFICATE

In allegato si producono gli estratti delle Tavole di PRG del Comune di Oderzo (allegato. 7)

Quesito 7

ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 44 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di costruzione – immobile al grezzo
- mappali 701 sub. 9 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di definizione – scoperto esterno

- Concessione Edilizia – n. 2003/019 rilasciata in data 24.03.03
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/2 rilasciato in data 06.07.2004
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/3 rilasciato in data 07.06.2005
- DIA n. 2005/073 – del 19.07.2005

(allegato. 8)

Non è presente l'agibilità, l'immobile ad oggi risulta in corso di completamento.

Quesito 8

OPERE ABUSIVE

Per i beni in oggetto non si riscontrano opere abusive.

Quesito 11

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo eseguito agli immobili dal C.T.U. risulta:



Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 44 – Via della Filanda n.2, – PT– **in corso di costruzione – immobile al grezzo – non occupato**

Quesito 12

VINCOLI O SERVITÙ

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 14

STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione, considerando che l'immobile ad oggi non è agibile e necessità di interventi di completamento sia dal punto di vista edilizio che impiantistico;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona periferica di un complesso immobiliare, si in buone condizioni, ma al di fuori di un tessuto urbano esteso e di passaggio. Dal punto di vista commerciale, la strada provinciale di collegamento tra Motta di Livenza e Meduna, non è un'arteria particolarmente trafficata e il contesto limitrofo è formato da poche abitazioni relativamente isolate rispetto al centro cittadino di Motta di Livenza.
- considerato che non sono presenti sul mercato immobili consimili di recente compravendita e allo stato attuale l'immobile non è agibile ma deve essere completato con interventi edilizi e impiantistici.
- considerato anche l'attuale particolare situazione di stagnazione del mercato immobiliare, soprattutto su questa tipologia di beni.

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore, consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2018 relativamente ad immobili di tipologia commerciale siti in posizione Extra Urbana – case Sparse e Borgate (range di oscillazione allo stato conservativo ottimo € 890-1150/mq), considera il prezzo medio di mercato al metro quadro pari al nuovo 1.020,00€, oltre ad € 30,00/mq per l'area di pertinenza ad uso esclusivo.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione pari al nuovo:

- Superficie a Negozio netta al lordo dei pilastri interni	mq. 707.7 x 1020,00=	€ 721.854,00
- Superficie residua adibita a ripostigli e future zone tecniche	mq. 22.8 x 0.3 x 1020=	€ 6.976,00
- Area di pertinenza esterna –	mq. 99.80 x 30,00=	€ 2.994,00



Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato allo stato attuale, bisogna considerare che l'immobile in oggetto è al grezzo avanzato quindi per portarlo alle condizioni della media di mercato, bisogna valutare l'incidenza delle spese di completamento necessarie.

Il sottoscritto attraverso la bibliografia specializzata e con l'esperienza maturata nel tempo, valuta l'incidenza percentuale delle opere di completamento rispetto al valore dell'immobile finito al nuovo.

Incidenza percentuale opere necessarie al completamento dell'immobile:

- Realizzazione di pacchetto di solaio e pavimento:	9.28%
- Realizzazione di opere murarie, quali bagni e locali a spogliatoio necessari all'attività futura:	2.65%
- Pitture e verniciature interne:	0.80%
- Realizzazione di impianto idrico sanitario:	3.48%
- Realizzazione di impianto meccanico di riscaldamento e condizionamento	8.20%
- Realizzazione di impianto elettrico e di illuminazione	7.53%
- Controsoffitti e finiture	3.48%

Per un totale di opere di completamento di **255.378.20**

con un incidenza di 361,21 €/mq, in linea con i valori di costo di completamento.

Valutati quindi i valori del costo di costruzione per il completamento dell'opera, risulta:

- Superficie a Negozio netta al lordo dei pilatri interni	mq. 707.7 x 1020,00 €/mq.=	€ 721.854,00 +
- Superficie residua adibita a ripostigli e future zone tecniche	mq. 22.8 x 0.3 x 1020 €/mq.=	€ 6.976,00 +
- Area di pertinenza esterna –	mq. 99.80 x 30,00 €/mq.=	€ 2.994,00 -
- Costo di completamento dell'immobile		€ 255.378.20 =
Totale valore immobile		€ 476.445.80

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta), viene attribuita una riduzione del 10%:

€ **476.445.80** – 10% = 428.801.22 €

VALORE ARROTONDATO ad Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00 Euro)



Sub 62 - Perizia immobile, destinazione d'uso residenziale attualmente occupato:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano 3, vani 4, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.62

Quesito 3

SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il sottoscritto CTU, previo accordo con il custode incaricato dott. Duodo Andrea, nominato custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, si è recato il giorno 15.03.2019 alle ore 9.00 presso l'immobile per un sopralluogo. In quella sede si è riscontrato che l'immobile è occupato ed adibito ad abitazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'unità residenziale al terzo piano del medesimo condominio "Mistrall", già descritto in precedenza.

L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, è situato all'ultimo piano del complesso immobiliare "Mistrall" ed è così composto:

- Ingresso e zona soggiorno pranzo di circa 20 mq, cucina aperta sul soggiorno e realizzata sul sottotetto con dimensioni di circa 7,30 mq.
- Disimpegno di accesso alla zona notte dove troviamo distribuiti, la camera matrimoniale con il bagno privato, un ripostiglio adibito a cabina armadio, il bagno e una stanza con dimensioni di circa 8 mq. adibita a zona divano.
- All'esterno è situata un'ampia terrazza di 14 mq.

Come elementi di risalita verticale sono presenti le scale condominiali e l'ascensore al piano.

La planimetria depositata al Comune di Motta di Livenza è coerente con la planimetria catastale e con lo stato di fatto, per cui se ne deduce che non sono accorse modifiche negli anni.

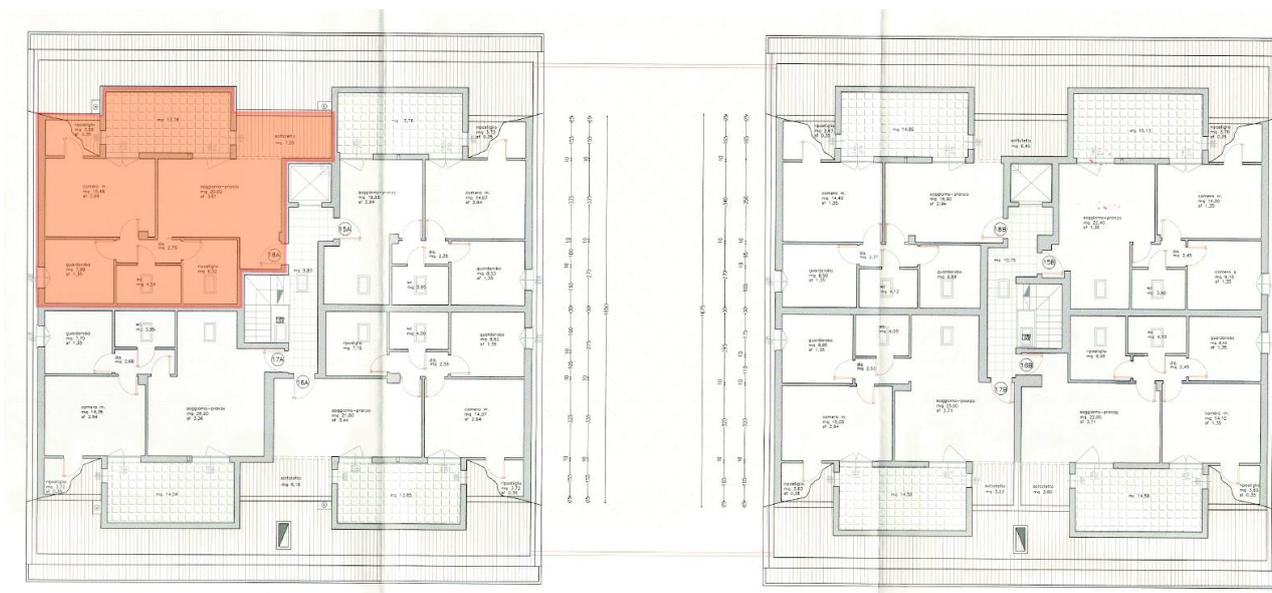
La struttura dell'edificio è in Calcestruzzo armato e muratura in laterizio, solaio di piano in latero cemento e copertura in legno con travi a vista. Le finiture esterne sono ad intonaco per le pareti e a tegole in cotto per la copertura.

L'appartamento presenta finiture di pregio, pavimenti in legno nella zona salotto e camere, mentre in piastrelle di buona fattura nella zona cucina e nei bagni. Essendo un'unità realizzata all'ultimo piano, presenta le caratteristiche di immobile "mansardato", alcuni spazi hanno un'altezza media inferiore ai 2,4 metri ma sono perfettamente fruibili.

Gli impianti elettrico e idraulico sono di tipologia tradizionale, con canalizzazioni sottotraccia.

C'è da segnalare un'infiltrazione d'acqua dal tetto nella zona guardaroba, l'inquilino occupante l'appartamento ha segnalato la problematica all'amministratore e sarà necessario un intervento di sistemazione delle guaine della copertura onde evitare danneggiamenti all'interno della proprietà.





A seguito di rilievo metrico e di confronto con le dimensioni indicate negli elaborati consultati all'UTC del comune, si evidenziano le superfici nette complessive dei vani:

Piano Terzo - appartamento

Soggiorno pranzo:	20.20 mq		
Cucina sottotetto:	7.35 mq		
Camera matrimoniale:	15.52 mq		
Bagno matrimoniale:	3.52 mq		
Disimpegno:	2.75 mq		
Bagno:	4.54 mq		
Ripostigno – Cabina armad.:	6.35 mq		
Stanza divano:	<u>8.05 mq</u>		
SUP. NETTA TOT.	68.28 mq	Sup. Lorda compresi muri interni e esterni,	77.85 mq
Terrazza sup. netta:	13.84 mq	Sup. Lorda terrazza	16.75 mq

Le finiture dell'unità di abitazione presentano:

- intonaci interni al grezzo e fino, idropittura nelle stanze, e non si riscontra presenza di muffe;
- pavimenti in legno a doghe di grandi dimensioni e rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica, entrambi in ottime condizioni;
- le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno con vetrocamera in buono stato, gli scuri sono in legno anch'essi funzionanti ed in ottimo stato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti in plastica; a norma di legge.
- l'impianto idrico e sanitario risulta a norma, i bagni sono rivestiti in ceramica. Sanitari e docce sono in ottimo stato;



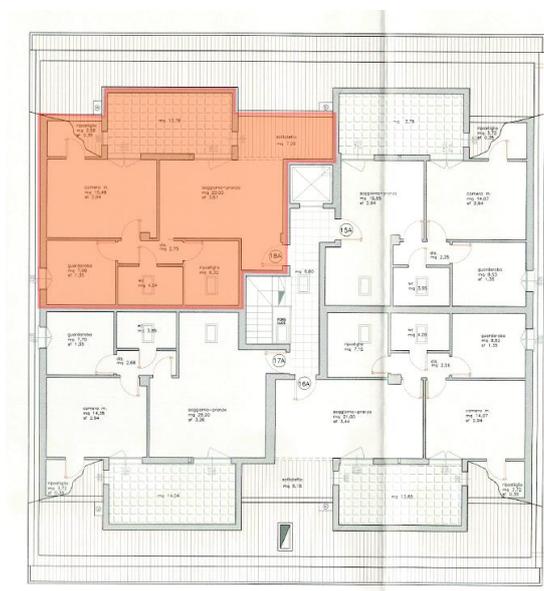
- l'impianto di riscaldamento è presente, realizzato tramite corpi riscaldanti a radiatori alimentati da caldaia collocata in terrazza. È presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento con posizionamento della macchina condensante all'esterno in terrazza.

Lo stato di manutenzione generale dell'abitazione è da considerarsi buono/ottimo; come già indicato in precedenza si è riscontrata un'infiltrazione dal tetto condominiale che dovrà essere sistemata attraverso l'intervento dell'assemblea dei condomini. Non si rilevano muffe da condensa. Non sono evidenti lesioni strutturali.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (allegato. 6).

CONFINI

L'alloggio è situato al piano terzo dell'Immobile "Mistrall" nella scala A e indicato in planimetrie presentate al Comune di Motta di Livenza con il numero 18A, confina al piano con atrio condominiale e appartamenti 17A e 15A.



Quesito 4

CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5

EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Il quadro delle planimetrie catastali è così formato:

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3



- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P3– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

Costituito in data 27/07/2005 con protocollo catastale TV0240519, conforme allo stato attuale

Quesito 6

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P3

ZTO C1 – ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PARZIALMENTE EDIFICATE

In allegato si producono gli estratti delle Tavole di PRG del Comune di Oderzo (allegato. 7)

Quesito 7

ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P3– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

- Concessione Edilizia – n. 2003/019 rilasciata in data 24.03.03
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/2 rilasciata in data 06.07.2004
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/3 rilasciata in data 07.06.2005
- DIA n. 2005/073 – del 19.07.2005

(allegato 8)

- Agibilità rilasciata in data 18.05.2010, con certificato n. 2003/019/05.

(allegato 9)

Quesito 8

OPERE ABUSIVE

Per i beni in oggetto non si riscontrano opere abusive.



Quesito 11

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo eseguito agli immobili dal C.T.U. risulta:

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P3– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

Immobile occupato dalla sig.ra [REDACTED], in forza ad un contratto di comodato d'uso "gratuito", copia del contratto è stata inviata al dott. Andrea Duodo, nominato custode degli immobili.

Quesito 12

VINCOLI O SERVITÙ

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 14

STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione, considerando che l'immobile ad oggi è occupato ed in buone condizioni generali;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona periferica piuttosto distante da servizi quali scuole, supermercati e servizi in genere. Il contesto limitrofo è formato da abitazioni recenti ma relativamente isolate rispetto al centro cittadino di Motta di Livenza.
- considerato che sono presenti sul mercato immobili consimili molto vicini alla zona interessata quotati dalle agenzie immobiliari.
- considerato anche l'attuale particolare situazione di stagnazione del mercato immobiliare.

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore, considera:

- la tipologia e le finiture dell'immobile e del complesso immobiliare, in ottimo stato pari al nuovo.
- i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2018 relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in posizione Extra Urbana – case Sparse e Borgate (range di oscillazione allo stato



conservativo ottimo € 970,00-1.150,00/mq), considera il prezzo medio di mercato al metro quadro pari al nuovo 1.060,00€/mq lordi,

- i valori di riferimento di edifici consimili con le medesime caratteristiche di conservazione e di finiture (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista) media di mercato 1.245,00 €/mq. compreso garage.

Alla luce di quanto esposto si considera un valore medio di mercato di 1.081,07 €/mq.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- Superficie lorda appartamento		mq. 77.85
- Superficie lorda terrazza	mq. 16.75 x 0,5=	<u>mq. 8.37</u>
- Superficie lorda totale		mq. 86.22

Totale valore immobile **mq. 86.22 x 1081.07 €/mq** **€ 93.215,26**

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta), viene attribuita una riduzione del 10%:

€ 93.215,26 – 10% = 83.893,73 €

VALORE ARROTONDATO ad Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00 Euro)



Sub 69 - Perizia immobile, destinazione d'uso residenziale:

- Abitazione di tipo civile (A/4) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano 1, vani 4, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.69

Quesito 3

SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il sottoscritto CTU, previo accordo con il custode incaricato dott. Duodo Andrea, nominato custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, si è recato il giorno 15.03.2019 alle ore 9.00 presso l'immobile per un sopralluogo. In quella sede si è riscontrato che l'immobile è libero.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'unità residenziale al primo piano del medesimo condominio "Mistrall", già descritto in precedenza.

L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, è situato al primo piano del complesso immobiliare "Mistrall" ed è così composto:

- Zona soggiorno pranzo di circa 28 mq.
- Disimpegno di accesso alla zona notte dove troviamo distribuiti, la camera matrimoniale di 14 mq., bagno e camera singola di circa 9 mq.
- All'esterno sono situate due terrazze rispettivamente di 4,5 mq e di 7 mq.

Come elementi di risalita verticale sono presenti le scale condominiali e l'ascensore al piano.

La planimetria depositata al Comune di Motta di Livenza è coerente con la planimetria catastale e con lo stato di fatto, per cui se ne deduce che non sono accorse modifiche negli anni.

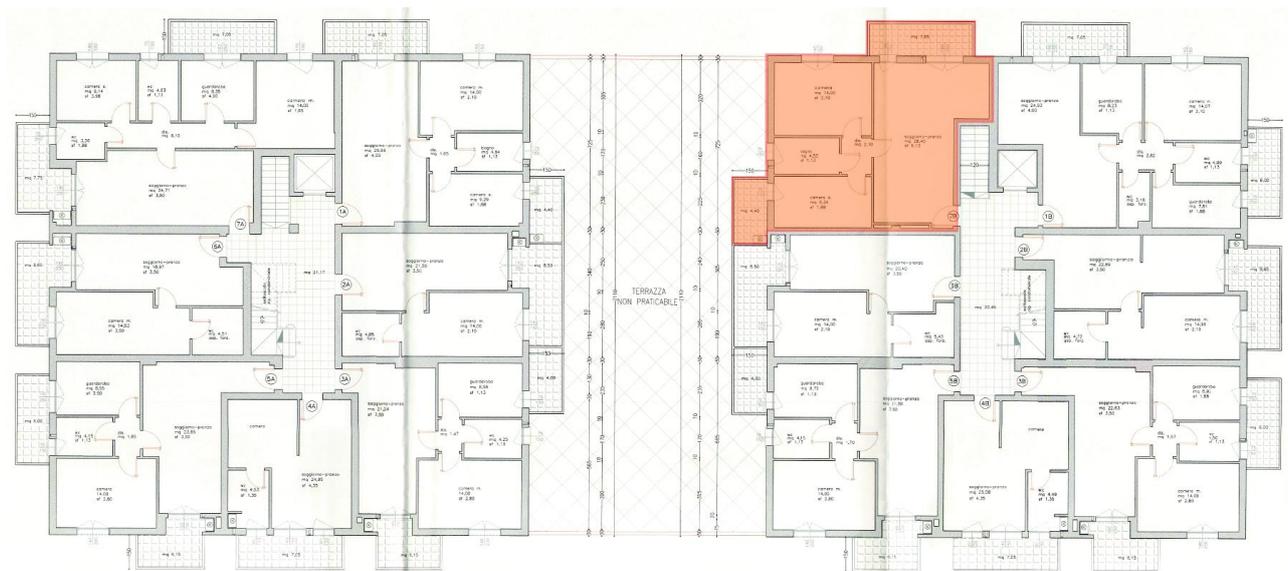
La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato e muratura in laterizio, solaio di piano in latero cemento. Le finiture esterne sono ad intonaco per le pareti e a tegole in cotto per la copertura.

L'appartamento presenta finiture di medio pregio, pavimenti in legno nelle camere, mentre piastrelle di buona fattura nella zona soggiorno e nel bagno.

Gli impianti elettrico e idraulico sono di tipologia tradizionale, con canalizzazioni sottotraccia.

Ci sono da segnalare alcuni punti di infiltrazione sulle pareti esterne che hanno provocato delle sfogliature della pittura interna, al momento della visita non sono presenti aloni di muffa o lesioni strutturali evidenti





A seguito di rilievo metrico e di confronto con le dimensioni indicate negli elaborati consultati all'UTC del comune, si evidenziano le superfici nette complessive dei vani:

Piano Terzo - appartamento

Soggiorno pranzo:	28.46 mq		
Camera matrimoniale	14.02 mq		
Disimpegno:	2.09 mq		
Bagno:	4.54 mq		
Camera singola:	<u>9.35 mq</u>		
SUP. NETTA TOT.	58.28 mq	Sup. Lorda compresi muri interni e esterni,	67.83 mq
Terrazze sup. netta:	11.44 mq	Sup. Lorda terrazza	11.64 mq

Le finiture dell'unità di abitazione presentano:

- intonaci interni al grezzo e fino, idropittura nelle stanze, e non si riscontra presenza di muffe;
- pavimenti in legno a parquet di piccole dimensioni nelle camere, pavimento in piastrelle nella zona salotto cucina e nei bagni, rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica, nel complesso in buone condizioni;
- le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno con vetrocamera in buono stato, gli scuri sono in legno anch'essi funzionanti ed in buono stato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti in plastica; a norma di legge.
- l'impianto idrico e sanitario risulta a norma, i bagni sono rivestiti in ceramica. Sanitari e docce sono in ottimo stato;
- l'impianto di riscaldamento è presente, realizzato tramite corpi riscaldanti a radiatori alimentati da caldaia murale collocata in terrazza. È presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento a split, con futura macchina esterna in terrazza.



Lo stato di manutenzione generale dell'abitazione è da considerarsi buono; come già indicato in precedenza si sono riscontrate alcune sfogliature delle pitture interne per infiltrazioni dall'esterno che presumibilmente potrebbero anche essere state sistemate.

Non si rilevano muffe da condensa. Non sono evidenti lesioni strutturali.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (allegato. 6).

CONFINI

L'alloggio è situato al piano primo dell'Immobile "Mistrall" nella scala B e indicato in planimetrie presentate al Comune di Motta di Livenza con il numero 7B, confina al piano con atrio condominiale e appartamenti 6B e 1B.



Quesito 4

CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5

EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Il quadro delle planimetrie catastali è così formato:

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 69 – Via della Filanda n.2, – P3– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

Costituito in data 27/07/2005 con protocollo catastale TV0240519, conforme allo stato attuale



Quesito 6

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 69 – Via della Filanda n.2, – P1

ZTO C1 – ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PARZIALMENTE EDIFICATE

In allegato si producono gli estratti delle Tavole di PRG del Comune di Oderzo (allegato. 7)

Quesito 7

ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 69 – Via della Filanda n.2, – P1– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

- Concessione Edilizia – n. 2003/019 rilasciata in data 24.03.03
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/2 rilasciata in data 06.07.2004
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/3 rilasciata in data 07.06.2005
- DIA n. 2005/073 – del 19.07.2005

(allegato. 8)

- Agibilità rilasciata in data 11.10.2005, con certificato n. 2003/019-1.

(allegato. 9)

Quesito 8

OPERE ABUSIVE

Per i beni in oggetto non si riscontrano opere abusive.

Quesito 11

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo eseguito agli immobili dal C.T.U. risulta:

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P1– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€



Immobile libero. Non Occupato

Quesito 12

VINCOLI O SERVITÙ

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 14

STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione, considerando che l'immobile ad oggi è libero ed in buone condizioni generali;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona periferica piuttosto distante da servizi quali scuole, supermercati e servizi in genere. Il contesto limitrofo è formato da abitazioni recenti ma relativamente isolate rispetto al centro cittadino di Motta di Livenza.
- considerato che sono presenti sul mercato immobili consimili molto vicini alla zona interessata quotati dalle agenzie immobiliari.
- considerato anche l'attuale particolare situazione di stagnazione del mercato immobiliare.

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore, considera:

- la tipologia e le finiture dell'immobile e del complesso immobiliare, in buono stato con finiture medie ed uno stato attuale pari al nuovo.
- i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2018 relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in posizione Extra Urbana – case Sparse e Borgate (range di oscillazione allo stato conservativo ottimo € 970,00-1.150,00/mq), considera il prezzo medio di mercato al metro quadro pari al nuovo 1.060,00€/mq lordi,
- i valori di riferimento di edifici consimili con le medesime caratteristiche di conservazione e di finiture (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista) media di mercato 1.185,00 €/mq. compreso garage.

Alla luce di quanto esposto si considera un valore medio di mercato di 1041,61 €/mq.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:



- Superficie lorda appartamento		mq. 67.83
- Superficie lorda terrazza	mq. 11.64 x 0,5=	<u>mq. 5.82</u>
- Superficie lorda totale		mq. 73.65

Totale valore immobile mq. 73.65 x 1041.61 €/mq **€ 76.714,57**

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta), viene attribuita una riduzione del 10%:

€ 76.714,57 – 10% = 69.043,11 €

VALORE ARROTONDATO ad Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00 Euro)



Sub 12, Sub 23, Sub 40 Perizia immobili, destinazione d'uso residenziale - garage:

- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 21, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.12
- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 33, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.23
- Immobile (C/6) in Motta di Livenza (TV) Via della Filanda, piano S1, mq. 22, in Catasto sez. urb. A Fg.3 part.701 sub.40

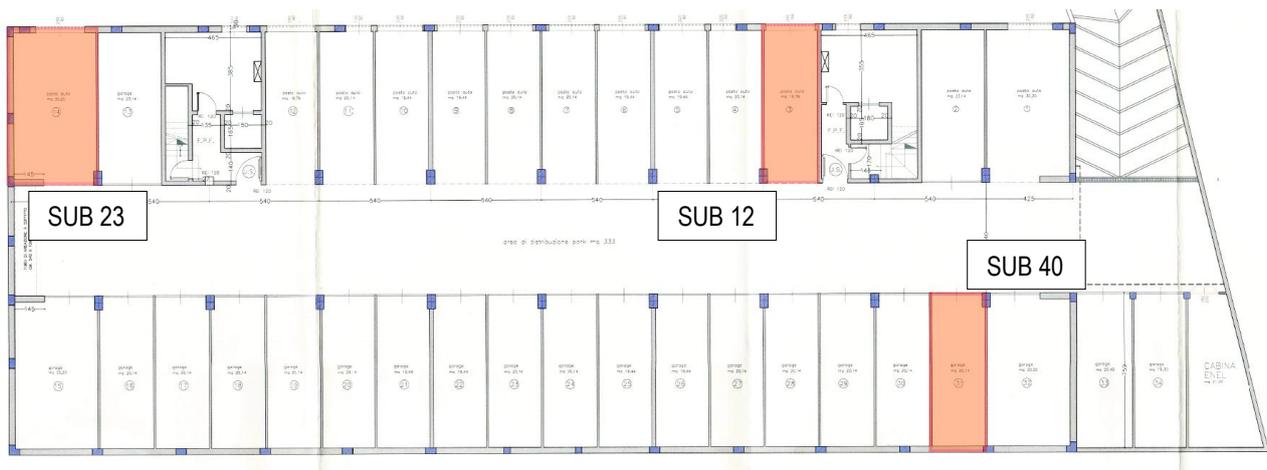
Quesito 3

SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il sottoscritto CTU, previo accordo con il custode incaricato dott. Duodo Andrea, nominato custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, si è recato il giorno 15.03.2019 alle ore 9.00 presso l'immobile per un sopralluogo. In quella sede si è riscontrato che l'immobile è libero.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da garage interrati situati all'interno del complesso immobiliare Condominio Mistral, precedentemente descritto



Hanno destinazione d'uso residenziale e sono adibiti a garage, situati al piano interrato e così composti:

- part.701 sub.12 sup. catastale lorda 21 mq.
- part.701 sub.23 sup. catastale lorda 33 mq.
- part.701 sub.40 sup. catastale lorda 22 mq.

Come elementi di risalita verticale sono presenti le scale condominiali e l'ascensore al piano.

La planimetria depositata al Comune di Motta di Livenza è coerente con la planimetria catastale e con lo stato di fatto, per cui se ne deduce che non sono accorse modifiche negli anni.

La struttura dei garage è in calcestruzzo armato e divisori in muri leca, solaio di piano in lastre predalles. Le finiture esterne sono in calcestruzzo facciavista e pavimento in getto industriale liscio.

Gli impianti elettrici sono di tipologia tradizionale, con canalizzazioni a vista, solo il garage più grande (sub. 23), attualmente occupato, ha il basculante elettrico motorizzato.



A seguito di rilievo metrico e di confronto con le dimensioni indicate negli elaborati consultati all'UTC del comune, si evidenzia che le misure sono corrette con le planimetrie presentate e non presentano variazioni.

Lo stato di manutenzione generale dei garage è da considerarsi buono, l'accesso con la rampa esterna è comodo e gli spazi di manovra sono sufficienti. I garage più piccoli (sub. 12 e sub. 40) presentano una larghezza leggermente inferiore agli standard attuali, circa 260 cm, risultano pertanto un po' scomodi per il ricovero di auto di medio/grandi dimensioni.

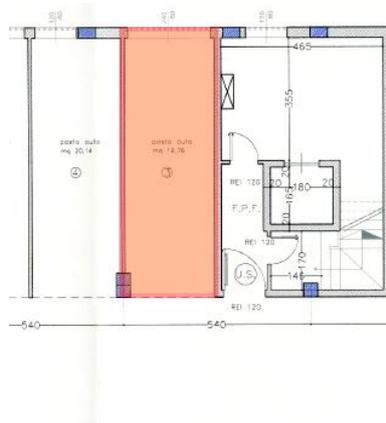
Non si rilevano muffe da condensa o da infiltrazione. Non sono evidenti lesioni strutturali.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (allegato. 6).

CONFINI

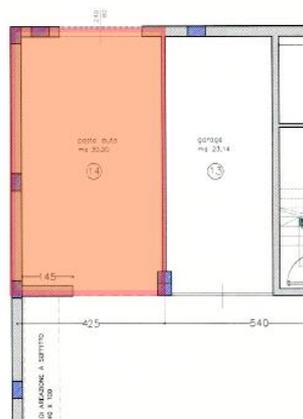
Sub. 12

situato al piano interrato dell'Immobile "Mistrall" confina con vano scale condominiale (sub. 7), spazio di manovra (sub.5) e garage (sub 13)



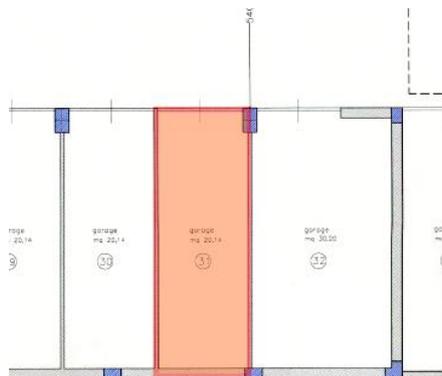
Sub. 23

situato al piano interrato dell'Immobile "Mistrall" confina con spazio di manovra (sub.5) e garage (sub 22)



Sub. 40

situato al piano interrato dell'Immobile "Mistrall" confina con garage (sub. 39), spazio di manovra (sub.5) e garage (sub 41)



Quesito 4

CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5

EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Il quadro delle planimetrie catastali è così formato:

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 12 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 19mq – sup. cat. 21mq – Rendita 50.04€

Costituito in data 27/07/2005 con protocollo catastale TV0240519, conforme allo stato attuale

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 23 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 29mq – sup. cat. 33mq – Rendita 76.38€

Costituito in data 27/07/2005 con protocollo catastale TV0240519, conforme allo stato attuale

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 40 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 20mq – sup. cat. 22mq – Rendita 52.68€

Costituito in data 27/07/2005 con protocollo catastale TV0240519, conforme allo stato attuale



Quesito 6

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 12 – 23 - 40 – Via della Filanda n.2, – S1

ZTO C1 – ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PARZIALMENTE EDIFICATE

In allegato si producono gli estratti delle Tavole di PRG del Comune di Oderzo (allegato. 7)

Quesito 7

ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P3– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

- Concessione Edilizia – n. 2003/019 rilasciata in data 24.03.03
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/2 rilasciato in data 06.07.2004
- Permesso di Costruire – n. 2003/019/3 rilasciato in data 07.06.2005
- DIA n. 2005/073 – del 19.07.2005

(allegato 8)

- Agibilità rilasciata in data 11.10.2005, con certificato n. 2003/019-1.

(allegato 9)

Quesito 8

OPERE ABUSIVE

Per i beni in oggetto non si riscontrano opere abusive.

Quesito 11

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo eseguito agli immobili dal C.T.U. risulta:



Comune di Motta di Livenza

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 12 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 19mq – sup. cat. 21mq – Rendita 50.04€

Immobile libero.

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 23 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 29mq – sup. cat. 33mq – Rendita 76.38€

Immobile occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza ad un contratto di comodato d'uso "gratuito", copia del contratto è stata inviata al dott. Andrea Duodo, nominato custode degli immobili.

Sezione A - Foglio 3

- mappali 701 sub. 40 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 20mq – sup. cat. 22mq – Rendita 52.68€

Immobile libero.

Quesito 12

VINCOLI O SERVITÙ

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.

Quesito 14

STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:

- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona periferica piuttosto distante da servizi quali scuole, supermercati e servizi in genere. Il contesto limitrofo è formato da abitazioni recenti ma relativamente isolate rispetto al centro cittadino di Motta di Livenza.
- considerato che non sono presenti sul mercato immobili consimili e che la domanda è sostanzialmente formata da inquilini del condominio o residenti di zona,

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore, considera:



- i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2018 relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in posizione Extra Urbana – case Sparse e Borgate (range di oscillazione allo stato conservativo ottimo € 430-650/mq), considera il prezzo medio di mercato al metro quadro pari al nuovo 540,00€/mq lordi,

È regola urbanistica che ogni appartamento abbia il proprio posto auto coperto, quindi si presume che i garage in oggetto siano compravenduti assieme agli eventuali appartamenti precedentemente periziati.

In questa relazione sono stati considerati indipendenti, perché, formalmente, lo sono da un punto di vista catastale. Non possiamo talaltro presumere che le unità immobiliari periziate precedentemente (sub 62 – 69) non abbiano già un proprio posto auto coperto.

Alla luce di quanto esposto, considerando per alcuni il deprezzamento per la scomodità sulla larghezza troppo piccola si considera un valore medio di mercato di 520,00 €/mq.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- part.701 sub.12	sup. catastale lorda 21 mq. x 520.00€/mq =	10.920,00 €
- part.701 sub.23	sup. catastale lorda 33 mq. x 520.00€/mq =	17.160,00 €
- part.701 sub.40	sup. catastale lorda 22 mq. x 520.00€/mq =	11.440,00 €

Considerato che i beni verranno posti sul mercato con vendita forzata (all'asta), viene attribuita una riduzione del 10%:

- part.701 sub.12	10.920,00 € (-10%)=	9.828,00 €
- part.701 sub.23	11.160,00 € (-10%)=	15.444,00 €
- part.701 sub.40	11.440,00 € (-10%)=	10.296,00 €

-part.701 sub.12 - VALORE ARROTONDATO ad Euro 9.800,00 (novemilaottocento/00 Euro)

-part.701 sub.23 - VALORE ARROTONDATO ad Euro 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00 Euro)

-part.701 sub.23 - VALORE ARROTONDATO ad Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00 Euro)

Quesito 18

SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

Allegato (allegato 10)



Quesito 20

ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009 E S.I.M.

In merito alla classificazione energetica degli immobili, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Oderzo non sono stati rinvenuti né gli Attestati di Qualificazione Energetica (AQE), né gli Attestati di Prestazione Energetica (APE).

Quesito 13

VINCOLI CONDOMINIALI

Non si sono riscontrati vincoli condominiali se non il mancato pagamento delle spese straordinarie e ordinarie di cui sono seguiti gli atti di intervento per un totale di:

- spese ordinarie 13.068,43 € – oltre agli interessi legali.
- spese straordinarie 29.864,37 € – oltre agli interessi legali.

Riepilogo Valori

- mappali 701 sub. 44 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di costruzione – immobile al grezzo
- mappali 701 sub. 9 – Via della Filanda n.2, – PT– in corso di definizione – scoperto esterno

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00 Euro)**

- mappali 701 sub. 62 – Via della Filanda n.2, – P3– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00 Euro)**

- mappali 701 sub. 69 – Via della Filanda n.2, – P3– cat. A/2 – classe 2 – 4 vani – Rendita 320.20€

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00 Euro)**

- mappali 701 sub. 12 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 19mq – sup. cat. 21mq – Rendita 50.04€

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **Euro 9.800,00 (novemilaottocento/00 Euro)**

- mappali 701 sub. 23 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 29mq – sup. cat. 33mq – Rendita 76.38€

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **Euro 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00 Euro)**

- mappali 701 sub. 40 – Via della Filanda n.2, – S1– cat. C/6 – classe 3 – cons. 20mq – sup. cat. 22mq – Rendita 52.68€

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00 Euro)**



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Euro 618.500,00 (seicentodiciottomilacinquecento/00 Euro)

Fermo restando dunque, a giudizio del sottoscritto, il valore dei Lotti così come espresso nella relazione di stima, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con ciò, il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Oderzo li 19 agosto 2019

Il C.T.U.

ing. Mauro Bellinzani



The image shows a handwritten signature in black ink over a red circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO" around the top edge, "A 2502" in the center, and "Dot. Ing. MAURO BELLINZANI" around the bottom edge. The signature is written over the stamp and extends to the right.



ALLEGATI:

- allegato.1 VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO
- allegato.2 CERTIFICATO NOTARILE
- allegato.3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- allegato.4 VISURE CATASTALI
- allegato.5 ATTO DI COMPRAVENDITA
- allegato.6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato.7 ESTRATTO PRG
- allegato.8 ATTI AMMINISTRATIVI – DOMANDA DI CONCESSIONE
- allegato.9 ATTI AMMINISTRATIVI – PERMESSO DI ABITABILITÀ
- allegato.10 SCHEDE SINTETICHE CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

