

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 198 / 2023

G.E. Dott. LEONARDO BIANCO

UDIENZA DEL 30.10.2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

Società “ AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA “ con sede in NAPOLI alla via SANTA BRIGIDA 39

a carico della ditta:

si omettono i dati sensibili degli esecutati ovvero nome, cognome, c.f., etc.) precisando che uno dei due esecutati e' deceduto nel 2023 – si allega certificato di morte.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

ditta proprietaria dei beni esecutati:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

Per la quota di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intera piena proprietà.

Comune di LORIA - Via Cacciatore civico 26

➤ Immobile n. 1: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,

Particella 438, Subalterno 1, Natura b.c.n.c. (area scoperta di mq. 670) comune ai sub. 2, 3 e 4,

➤ Immobile n. 2: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,

Particella 438, Subalterno 2, Natura A/3, Classe 2, Consistenza vani 8,5.

➤ Immobile n. 3: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,



Particella 438, Subalterno 3, Natura C/2, Classe 2, Consistenza mq. 262;

porzione di accessori agricoli facente parte del più ampio fabbricato censito con il M.N. 69 sub 4/438 sub 3

➤ Immobile n. 4: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,

Particella 438, Subalterno 4, Natura C/2, Classe 2, Consistenza mq. 60.

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto di nomina del G.E. dott. LEONARDO BIANCO del 20.02.2024.

descrizione, ordine di esame ed allegati

- 1 – Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 – Suddivisione in lotti
- 3 – Descrizione catastale degli immobili
- 4 – Descrizione dei confini
- 5 – Atto di provenienza
- 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7 – Aggiornamenti delle verifiche
- 8 – Descrizioni degli immobili
- 9 – Occupazione degli immobili
- 10 – Metodo di stima degli immobili
- 11 – Valutazione degli immobili

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo e rilievi necessari presso l'unità immobiliare in data 29 maggio 2024 alla presenza del custode giudiziario; nel sopralluogo non era presente l'esecutato; era presente il genitore materno.

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI - LOTTO UNICO

vista la disposizione delle unità immobiliari, viste le dimensioni e forma del lotto, dell'area scoperta, visto il regolamento edilizio comunale e le norme del vigente strumento urbanistico, NON è fattibile né economicamente conveniente la suddivisione dei beni esecutati in più unità immobiliari rispetto alle unità censite al N.C.E.U. .

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate alla ditta:
si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI IMMOBILI

Per la quota di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intera piena proprietà.

Comune di LORIA - Via Cacciatore civico 26

➤ Immobile n. 1: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,

Particella 438, Subalterno 1, Natura b.c.n.c. (area scoperta di mq. 670) comune ai sub. 2, 3 e 4,

➤ Immobile n. 2: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,

Particella 438, Subalterno 2, Natura A/3, Classe 2, Consistenza vani 8,5.

➤ Immobile n. 3: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,

Particella 438, Subalterno 3, Natura C/2, Classe 2, Consistenza mq. 262;

porzione di accessori agricoli facente parte del più ampio fabbricato censito con il M.N. 69 sub 4/438 sub 3

➤ Immobile n. 4: Comune Loria (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 1,

Particella 438, Subalterno 4, Natura C/2, Classe 2, Consistenza mq. 60.

Si riscontra una difformità nella mappa CATASTO TERRENI tra la superficie coperta dei corpi di fabbrica rappresentati graficamente rispetto a quella dei fabbricati rilevati. In particolare per il magazzino – garage. E' necessario un aggiornamento catastale . Si allega un estratto di mappa catastale con riportati in sovrapposizione i fabbricati rilevati. Si ritiene che l'incongruenza sia dovuta al mancato aggiornamento sulla base del TIPO MAPPALE N. 14901 DEL 29.05.1996.

4. DESCRIZIONE CONFINI del lotto

CATASTO TERRENI

a Nord : con la particella 427

a Est : con la particella 89

a Ovest : con la particella 427 – 503

a Sud : strada comunale via CACCIATORA

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti agli esecutati con ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DOTT. FRANCESCO IMPARATO con sede in ASOLO, rep. 106.634 del 17.12.2004.

si allega il rogito notarile.

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato

7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali sono aggiornate al 23.02.2024 ; le visure ipotecarie sono aggiornate al 29.08.2024; è stato effettuata una verifica all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione/comodato con esito negativo (si allega comunicazione dell' AG. ENTRATE datata 26.06.2024)

8. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di due corpi di fabbrica, distinti tra loro ed inseriti nello stesso lotto; precisamente un' abitazione rurale ristrutturata ed ampliata nel 1962 e resa agibile in data 21.10.1963 (vedi allegate autorizzazioni); il corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ad un piano interrato di ridotte dimensioni. Si evidenzia che la parte originaria dell'abitazione, ovvero la porzione EST, e' parzialmente crollata e comunque NON AGIBILE. Il secondo corpo di fabbrica, staccato, e' un magazzino – garage fronte strada costruito negli anni ottanta.

I fabbricati dispongono di un'area scoperta pertinenziale ed esclusiva, completamente recintata; L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada comunale a SUD ovvero via CACCIATORA.

L' abitazione nel giorno del sopralluogo ovvero il 29 maggio 2024, era occupata dal genitore materno dell' esecutato, la figlia e due nipoti.

Come sopra evidenziato NON RISULTANO CONTRATTI DI AFFITTO A TERZI .

La superficie utile lorda rilevata misura :

• abitazione porzione OVEST	mq	218,32
• abitazione porzione EST	mq	183,90
• cantina INTERRATA	mq	10,00
• garage / magazzino	mq	66,30

Il lotto si trova in aperta campagna, a NORD del centro cittadino di LORIA. Via CACCIATORA e' comunque asservita dalle principali opere di urbanizzazione primaria, quale acquedotto, gas-metano, energia elettrica.

ABITAZIONE IN PARTE CROLLATA E NON AGIBILE - PORZIONE EST

viene calcolato il volume in quanto la valutazione estimativa, visto il crollo parziale e la non agibilità, e' determinata sulla base del volume preesistente, come da progetto, stimato a mc, detratto il costo per la demolizione dell'attuale corpo di fabbrica.

Volume attuale mc 915

Si evidenzia che sull' attuale planimetria catastale viene riportata al piano primo anche l'unità immobiliare censita con il mappale 69 sub 4 appartenente ad altra ditta; tale situazione probabilmente per un possesso della particella 69 sub 4; alla data del sopralluogo invece sulla linea di confine della particella 69 sub 4 e' stato costruito un muro divisorio sulla linea di confine tra le due proprietà. Pertanto e' da aggiornare la planimetria catastale al N.C.E.U. .

ABITAZIONE IN PARTE ANCORA AGIBILE – PORZIONE OVEST

il corpo di fabbrica e' costituito da un piano interrato di piccole dimensioni; si tratta di una cantina accessibile mediante scala interna. Al piano terra vi e' ingresso / corridoio dal quale si accede ad una cucina, un soggiorno / pranzo, altre due stanze adibite a camera, un locale centrale termica sul lato NORD; dal locale centrale termica si accede alla cantina interrata. Tramite il vano scala interno, si accede al piano ammezzato dove vi e' un bagno; il bagno e' stato costruito come corpo accessorio in ampliamento sul lato NORD della casa; dal piano ammezzato sempre tramite il vano scala, si sale al piano primo dove vi sono tre stanze collegate da un corridoio centrale.

L' impiantistica non e' a norma. Pur in presenza di impianto termico e caldaia a GASOLIO con termosifoni, il riscaldamento viene garantito da una stufa a legna. La caldaia e' completamente fuori uso. E' presente uno split per il raffrescamento solo nella cucina. La Muratura perimetrale e' costituita da blocchi di laterizio intonacato mentre i solai sono in latero cemento. La copertura e' in coppi / tegole.

La pavimentazione al piano terra e' in quadroni di marmo assimilati tipici degli anni sessanta; le altre stanze hanno una pavimentazione in linoleum posata sopra a quella originaria. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in gres porcellanato o ceramica.

Lo scarico delle acque reflue avviene su vasche biologiche di raccolta e fondo perduto.

Volume attuale mc 696

GARAGE / MAGAZZINO FRONTE STRADA

il magazzino garage ha dimensione tali da contenere tre posti auto; ha forma rettangolare con una profondità interna di circa 6,05 m ed una lunghezza interna (al netto della muratura) di circa 9,80 m.

E' privo di portoni / basculanti e si trova frontistante la porzione EST dell'abitazione in parte crollata. La pavimentazione e' in calcestruzzo di cemento. Mentre la struttura portante e' in blocchi di cemento spessore complessivo cm 23 circa compreso l'intonaco a civile.

Il garage NON e' riscaldato.

AREA SCOPERTA ESCLUSIVA

I corpi di fabbrica dispongono di un'area scoperta esclusiva, di modesta entita', catastalmente di mq 670,00 ubicata sostanzialmente sui lati NORD / SUD/ OVEST; l' area e' completamente recintata con rete metallica, paletti in ferro e zoccolo in cls.

L'area si presenta disordinata, in parte pavimentata (battuto in calcestruzzo di cemento) , in parte a verde.

Si ritiene che l'attuale configurazione del lotto sul lato OVEST, recintato, non corrisponda alla mappa catastale per una maggior superficie dovuta a presunto possesso ultraventennale di una porzione (modesta) del contiguo mappale 427 (altra proprietà). Comunque da verificare.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è nell'insieme pessimo; si riscontra un disordine totale in ogni stanza; il piano primo del fabbricato PORZIONE OVEST, e' completamente INAGIBILE per lo stato di totale abbandono, muffa, umidità, infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Viene riferito che l'impianto termico e' completamente fuori uso; si ha motivo di ritenere che sia l'impianto termico che quello elettrico non siano a norma.

Anche all'esterno si rileva uno stato di conservazione mediocre per quanto riguarda le recinzioni che presentano un evidente degrado nei manufatti in calcestruzzo.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile riferito all'abitazione PORZIONE OVEST, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Considerata quindi la consistenza dell'abitazione (superficie utile inferiore a 1000 mq), il mediocre / scadente stato di conservazione, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si ritiene pertanto che il bene appartenga alla classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel giorno del sopralluogo, l'immobile era occupato dal genitore materno di uno degli esecutati, oltre ad altre tre persone con grado di parentela con uno degli esecutati.

DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Il fabbricato principale ovvero abitazione ed adiacenza rurale, è stato autorizzato con rilascio di licenza edilizia nel 1962 e reso agibile in data 21.10.1963 PRATICA EDILIZIA N. 15/1962 . per quanto riguarda invece il garage ubicato a SUD e fronte strada, non e' stato riscontrato il rilascio di provvedimento autorizzativo; tuttavia, per le considerazioni sotto riportate e viste le dichiarazioni rese nei diversi atti notarili succedutisi nel tempo, si ritiene possa essere stato costruito antecedentemente al 01.09.1967.

Nel 2001 e' stata rilasciata AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE riferite ad interventi di ripassatura della copertura, sostituzione grondaie e pluviali, rifacimento di parti intonacate.

Lo strumento urbanistico vigente ovvero il PIANO degli INTERVENTI, identifica il lotto in descrizione in AREA URBANIZZATA C1.1 – 25_ NUCLEI RESIDENZIALI IN TERRITORIO EXTRAURBANO; l'abitazione ancora agibile è priva di valore culturale mentre l'edificio parzialmente crollato risulta avente valore etnoantropologico o storico normato dall'art. 58 delle NTO.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

ABITAZIONE PORZIONE OVEST E PORZIONE EST

le dimensioni rilevate, volume e superficie coperta, si discostano leggermente dal progetto approvato ma rientrano nella tolleranza prevista dalla vigente normativa; pertanto non si configura abuso edilizio. Invece si riscontra una parziale difformità interna per aver demolito la parete tra cucina e soggiorno.

Inoltre, rispetto al progetto autorizzato nel 1962, si rileva un cambio d'uso al piano primo ovvero da granaio a residenza (camere); il bagno(sul lato NORD piano ammezzato) non e' stato autorizzato con il progetto del 1962.

Tuttavia, considerato che :

- il corpo di fabbrica oggetto di perizia si trova in zona agricola
- ubicato in posizione isolata rispetto al centro cittadino del comune
- in data 21.10.1963 il fabbricato e' stato reso agibile (vedi certificato in allegato)
- sono stati effettuati rogiti notarili tra il 1963 ed il 2004 nei quali parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione dei fabbricati sono stati iniziati antecedente al 01.09.1967
- fino al 01.09.1967 , in area esterna ai centri abitati, si poteva edificare anche in assenza del provvedimento autorizzativo,
- la situazione attuale e' stata censita ancora nel mese di giugno 1996

tutto ciò premesso, si ritiene che le opere realizzate in difformità sul corpo di fabbrica principale, non costituiscano abuso edilizio.

MAGAZZINO GARAGE

le dimensioni rilevate, volume e superficie coperta, si discostano leggermente dal progetto depositato in comune e mai autorizzato; oggetto dell'istanza protocollata era ricavare quattro alloggi; comunque le difformità riscontrate in termini di superficie, dimensioni, altezze, rientrano nella tolleranza prevista dalla vigente normativa; pertanto non si configura abuso edilizio. Invece si riscontra una parziale difformità interna per aver ricavato un terzo posto auto anziche' la cantina prevista in progetto.

DIFFORMITA' SANABILE PER MODIFICHE INTERNE AL CORPO DI FABBRICA

10. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La presenza di eventuali servitù, apparenti e non
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali

- La particolare congiuntura economica del momento
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unità simili)

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali. Per quanto riguarda invece i parametri tecnici per la determinazione della superficie commerciale vendibile ed i criteri connessi, si fa riferimento alle LINEE GUIDA del 2016 elaborate dalla CONSULTA ORDINI E COLLEGI PROFESSIONI TECNICHE della PROVINCIA DI TREVISO in coordinamento con il TRIBUNALE DI TREVISO.

La base di valutazione e' il valore attuale nuovo a mq, al finito. Partendo da questo dato e' stato detratto un importo determinato in relazione a coefficienti di riduzione per vetusta', obblighi e vincoli gravanti sull' immobile, situazione del mercato immobiliare, stato di conservazione/manutenzione e problematiche connesse, rispetto delle normative e prospettive di sviluppo urbanistico, legittimita' edilizia; ottenendo così il valore di mercato sopra riportato e successivamente descritto nello specifico.

Si evidenzia altresì che la particolare situazione del mercato immobiliare, gravato da una significativa quantità di invenduto e da una crisi generale del settore edile (dati CGIA DI Mestre aggiornati a dicembre 2019), ha radicalmente modificato il parametro / concetto di valutazione; oggi non e' piu' un riferimento l'equazione data dalla quantità (mc o mq) moltiplicata per il relativo prezzo unitario ovvero la media dei prezzi praticati in zona.

Oggi il parametro di valutazione considera prioritaria la redditività del bene ovvero quanto e come potrà essere utilizzato e con quale rendita nel breve periodo; quindi non più nel medio o lungo periodo; per le ragioni suesposte, possiamo affermare che l'acquisto di un bene immobile viene considerato un buon investimento solo in presenza della ragionevole certezza di un realizzo nel breve / medio periodo.

In sostanza, l'investimento immobiliare non e' più considerato " un bene rifugio " bensì un bene di puro consumo con una sua " fine " per vetustà (come tutti i beni di consumo).

11. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici e volumi sono state calcolate al lordo delle murature.

- ABITAZIONE EST E OVEST MC 1.611,00
- GARAGE MQ 66,30
- AREA SCOPERTA ESCLUSIVA MQ 670,00

ABITAZIONE EST E OVEST

Il costo per demolire e ricostruire un edificio dipende da molti fattori, come le sue dimensioni, i materiali utilizzati, il tipo di fondazioni, il livello di finiture, la zona geografica e il prezzo della manodopera.

In generale, si può dire che il costo medio per demolire una casa si aggira tra i 10 e i 35 euro al metro cubo, a seconda del tipo di struttura e della sua ubicazione (nel caso specifico siamo a ridosso di altro fabbricato), a cui vanno aggiunti i costi per lo smaltimento delle macerie – tra i 5 e i 15 euro al metro cubo.

Si evidenzia che le macerie da demolizione sono considerate rifiuti speciali e devono essere smaltite in conformità alle regolamentazioni locali. È fondamentale seguire le disposizioni normative per garantire un corretto trattamento dei rifiuti e prevenire danni all'ambiente.

Da valutare, altresì, la costruzione di una nuova muratura sulla porzione a ridosso del fabbricato a confine lato est.

Nel caso di specie viene considerato un costo complessivo di demolizione di circa 20 €/mc.

COMPARAZIONE TRA LOTTI EDIFICABILI PER VALORE CUBATURA

TERRENO EDIFICABILE	TRATTO DA IMMOBILIARE.IT
----------------------------	---------------------------------

INDIRIZZO	LORIA
SUPERFICIE	1.300 MQ
CUBATURA REALIZZABILE	2000 MC
PREZZO DI VENDITA	170.000,00 €
€/MC	85,00 €

TERRENO EDIFICABILE	TRATTO DA IMMOBILIARE.IT
----------------------------	---------------------------------

INDIRIZZO	LORIA
SUPERFICIE	2.300 MQ
CUBATURA REALIZZABILE	4000 MC
PREZZO DI VENDITA	320.000,00 €
€/MC	80,00 €

TERRENO EDIFICABILE	TRATTO DA IMMOBILIARE.IT
----------------------------	---------------------------------

INDIRIZZO	LORIA
SUPERFICIE	2.771 MQ
CUBATURA REALIZZABILE	2771 MC
PREZZO DI VENDITA	250.000,00 €
€/MC	90,00 €

INDIRIZZO LORIA

SUPERFICIE 1.500 MQ

CUBATURA REALIZZABILE 2000 MC

PREZZO DI VENDITA 140.000,00 €

€/MC 70,00 €

Visti i valori al Mc soprariportati si ritiene di considerare un valore di 85,00 €/mc.

Si evidenzia che ai sensi della L.R. 19/2021 ' Veneto 2050 ' art. 7 nel caso dei demolizione totale e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza vi è la possibilità di incrementare del 25% circa il volume esistente .

Quindi:

Volumetria potenziale prevista in ricostruzione 1.611 mc + 25% = 2.013,75 mc

Tutto ciò premesso:

Valutazione cubatura 2.013,75 mc x €/mc 85,00 = € 171.168,75

Costo di demolizione 1.611,00 mc x €/mc 20,00 = € 32.220,00

Valore area scoperta esclusiva 670,00 mq x €/mq 35,00 = € 23.450,00

GARAGE / MAGAZZINO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: TREVISO							
Comune: LORIA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	910	1000	L	3,6	4,3	L
Autorimesse	NORMALE	410	520	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	OTTIMO	910	1000	L	3,8	4,6	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 30 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

VALUTAZIONE EURO / MQ 900,00 x MQ 66,30 = 59.670,00

DEPREZZAMENTI :

- del 35 % per vetustà del fabbricato **OLTRE CINQUANT' ANNI**

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Figura 2 - coefficienti di vetustà ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

VETUSTÀ ----- = EURO 59.670,00 x 0,35 = EURO 20.884,50

- del 10 % per lo stato di conservazione **DISCRETO**

coefficienti di stato, di manutenzione o d'uso

Questo coefficiente si applica a qualsiasi tipo di unità immobiliare.

Stato **NORMALE** - Coefficiente: **1,00**

Stato **DISCRETO** - Coefficiente: **0,90 ÷ 0,95**
(quando necessita di una manutenzione ordinaria)

Stato **MEDIOCRE** - Coefficiente: **0,70 ÷ 0,80**
(quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)

Stato **SCADENTE** o **PESSIMO**
Coefficiente: **0,50 ÷ 0,60**
(quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 3 - coefficienti di stato , manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE = EURO 59.670,00 x 0,10 = EURO 5.967,00

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 26.851,50 (20.884,50 + 5.967,00)

VALORE GARAGE

59.670,00 € - 26.851,50 € = 32.818,50 €

VALORE DI PERIZIA

Valore cubatura € 171.168,75

Valore area scoperta € 23.450,00

Valore garage € 32.818,50

Costo di demolizione da detrarre € 32.220,00

VALORE TOTALE PERIZIA € 195.217,25**ARROTONDATO PER DIFETTO A € 195.000,00****Cento novantacinquemila euro****A DETRARRE GLI IMPORTI PER LA SANATORIA EDILIZIA DEL MAGAZZINO-GARAGE E
ABITAZIONE PIANO TERRA PORZIONE OVEST :**

.Pratica edilizia a sanatoria – competenze professionali compresa iva	EURO	1.800,00
.Sanzione amministrativa -----	EURO	516,00
.Oneri di urbanizzazione in misura doppia -----	EURO	-----
.Costo di costruzione in misura doppia -----	EURO	-----
.Diritti di segreteria per la sanatoria edilizia, marche da bollo -----	EURO	100,00
.Pratica aggiornamento catastale compresa IVA -----	EURO	1.700,00

SOMMANO EURO 4.116,00

**VALORE DI PERIZIA € 191.000,00 arrotondato per eccesso
euro cento novantunomila /00**



VENDITA FORZATA

VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 143.250,00

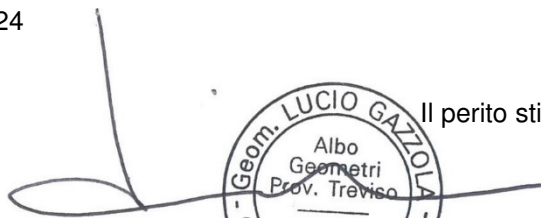

Euro centoquaranta tremila duecentocinquanta/00

È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 191.000,00 DEPREZZATO DEL 25 %

(ovvero € 47.750,00) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.

EURO 143.250,00 (euro 191.000,00 – 25%)

Castelfranco Veneto lì, 10 settembre 2024


Il perito stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzolael@virgilio.it, lucio.gazzola@geopec.it



Allegati :

- **Avviso d'asta**
- **Scheda di perizia per decreto di trasferimento**

All. doc. 1 Visura catastale - estratto di mappa

All. doc. 2 Planimetrie catastali ed elaborato subalterni

All. doc. 3 Atto notarile di provenienza COMPRAVENDITA

All. doc. 4 Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure ipotecarie – certificato di morte

All. doc. 5 Estratto PIANO INTERVENTI DEL COMUNE

All. doc. 6 Elaborati grafici rilievo e catastali

All. doc. 7 Documentazione fotografica

All. doc. 8 aerofotogrammetria

All. doc. 9 dichiarazione dell' AGENZIA ENTRATE (inesistenza di contratti locazione)

All. doc. 10 certificato di agibilità del 1963

All. doc. 11 certificato di morte