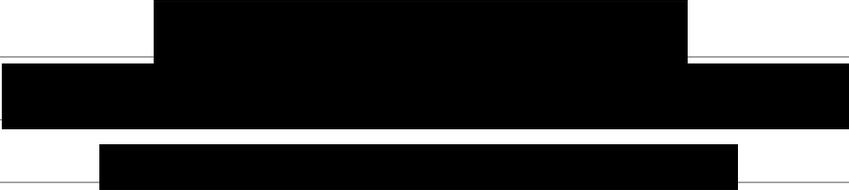


*** **

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento N° 102/2015



*** **

PERIZIA DI STIMA DI BENE IMMOBILE

SITO IN SEREN DEL GRAPPA (BL)

*** **

PERITO STIMATORE : **ING. MARCO RACITI CASTELLI**

*** **

INDICE

1. INCARICO	2
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
2.1 CONSISTENZA DEI BENI.....	3
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	4
4.1 DATI CATASTALI.....	4
4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	5
4.3 LIMITAZIONI DELLA PROPRIETÀ	5
4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
3.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	9
4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA.....	12
4.8 STIMA.....	13
4. ELENCO ALLEGATI.....	16

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

*** **

1. INCARICO

In data 15/09/2015 il dott. Massimo Vendramin, in qualità di curatore fallimentare della ditta [REDACTED] affidava al sottoscritto ing. Marco Raciti Castelli, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A3074, con studio presso Corte 40 - Viale Montegrappa n° 2/A in Treviso, l'incarico di perito stimatore dei beni immobili di proprietà ubicati in località Col della Fontana, 32030 Seren del Grappa (BL).

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente effettuava in data 20/09/2015 un primo sopralluogo, che tuttavia non consentiva di individuare l'immobile, sito in località disabitata (la località Col della Fontana risulta plausibilmente abitata nei mesi estivi di luglio-agosto, stante il suo carattere di insediamento ormai adibito ad un uso che potrebbe essere definito di villeggiatura, seppur al di fuori dei normali circuiti turistici) e di non immediato accesso. Solo dopo aver assunto informazioni presso alcuni abitanti di paesi vicini, in data 21/09/2015 lo scrivente riusciva ad individuare l'immobile di proprietà della ditta in epigrafe. In tale occasione veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima, effettuando altresì rilievi fotografici.

Peraltro, sempre con riferimento al bene immobile oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano sviluppate le seguenti attività:

- visure telematiche ed accesso presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione dei dati catastali e delle planimetrie relative all'immobile

(Allegato n° 1);

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Treviso, per richiedere e ottenere copia dell’atto di provenienza (**Allegato n° 2**) e per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (**Allegato n° 3**);
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (**Allegati n° 4**);
- accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seren del Grappa (BL) per l’esame delle pratiche edilizie istruite e dei permessi rilasciati, con ottenimento di riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo (**Allegato n° 6**);
- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet “Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio” (**Allegato n° 7**);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica dei fabbricati in oggetto (**Allegato n° 9**).

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

2.1 CONSISTENZA DEI BENI

Allo stato attuale, il patrimonio oggetto di stima è composto dall’unità immobiliare sita in località Col della Fontana, 32030 Seren del Grappa (BL), che viene così descritta:

- **Tipologia Edilizia:** abitazione ai piani terra, primo e secondo, con corte esclusiva di pertinenza (Mapp. 286, Sub. 7), e separato modesto terreno (Mapp. 330) facente parte di un fabbricato ubicato in Seren del Grappa (BL), località Col della Fontana, via Col della Fontana n° 2.

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1 DATI CATASTALI

Il bene da stimare è attualmente individuato all'U.T.E. di Belluno come segue:

Catasto fabbricati – N.C.E.U.: Comune di Seren del Grappa (BL)

Foglio 46 – Mapp. 286, Sub. 7 – via Col della Fontana n° 2 piano T-1-2

– Categoria A/4 – Classe 1 – vani 4,5 – Rendita – € 97,61: trattasi dell'abitazione con scoperto esclusivo.

Foglio 46 – Mapp. 330 – prato – Classe 4 – 50 mq: trattasi del modesto terreno separato dall'abitazione.

Intestazione catastale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

La proprietà in esame è altresì identificata sulla mappa del catasto terreni come facente parte del più vasto fabbricato che insiste catastalmente sul seguente:

Catasto terreni – N.C.T. Comune di Seren del Grappa (BL)

Foglio 5 – Mapp. 286 – Ente urbano – consistenza 180 mq

Confini: L'abitazione confina a nord, est ed ovest con il proprio scoperto prospiciente la via pubblica ed a sud con muratura perimetrale dell'unità in aderenza di cui al Mapp. 286, Sub. 8, salvo altri e/o variati.

Il terreno separato, invece, confina a ovest con la via pubblica, a sud con il Mapp. 347, a nord ed a est con il Mapp. 1030, salvo altri e/o variati.

(Allegato n° 1: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali).

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto in proprietà all'attuale ditta con le seguenti scritture notarili:

- Atto di compravendita del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 10/10/2012 n. 115677 di Rep., trascritto a Treviso ai nn. 11133 Gen. e 9006 Part. il 16/10/2012 (**Allegato n° 2: Atto di provenienza**).

4.3 LIMITAZIONI DELLA PROPRIETÀ

Dalle ispezioni telematiche effettuate presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio di Treviso, ufficio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli e/o gravami interessanti l'unità immobiliare oggetto di stima:

- **Nota iscrizione** (a seguito atto di acquisto del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 10/10/2012 n. 115677 di rep.) – **Iscrizione Contro: IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** con atto del notaio Antonio Gagliardi in data 31/01/2011 al n. 201747 di repertorio, trascritta in Belluno in data 10/02/2011 ai n. 1547 Reg. Gen., n. 246 Reg. Part.

Totale: € 138.096,00

Durata: 25anni

Immobili:

N.C.E.U. Comune di Seren del Grappa (BL) – Foglio 46

Mapp. 286, Sub. 7 – Abitazione – Consistenza 4.5 vani – Via Col della Fontana;

Mapp. 330 – Terreno – Consistenza 50 mq;

A Favore: Unicredit Banca S.P.A.

Contro: Marcuzzo Alberto nato a Treviso il 21/06/1955 C.F.

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

MRCLRT55H21L407W

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Nota 4 dell'elenco Marcuzzo Alberto – Iscrizione Contro: IPOTECA**

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto giudiziario del

Tribunale di Bolzano in data 09/04/2014 al n. 14189 di Rep., trascritta in

Belluno in data 11/07/2014 al n. 6514 Reg. Gen. ed al n. 770 Reg. Part.

Capitale: € 78.611,05

Totale: € 80.000,00

Immobili:

N.C.E.U. Comune di Seren del Grappa (BL) – Foglio 46

Mapp. 286, Sub. 7 – Abitazione – Consistenza 4,5 vani – Via Col della

Fontana;

Mapp. 330 – Terreno – Consistenza 50 mq;

A Favore: HYPO TIROL BANK AG con sede in Austria (EE) C.F.

94065180211;

Contro:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Nota 5 dell'elenco [REDACTED] – Iscrizione Contro: IPOTECA**

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto giudiziario del

Giudice di Pace del Feltre (BL) in data 14/10/2013 al n. 115 di Rep., trascritta

in Belluno in data 30/07/2014 ai n. 7134 Reg. Gen., n. 847 Reg. Part.

Capitale: € 1.000,00

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso

Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Interessi: € 4.112,38,

Totale: € 4.000,00

Immobili:

N.C.E.U. Comune di Seren del Grappa (BL) – Foglio 46

Mapp. 286, Sub. 7 – Abitazione – Consistenza 4.5 vani – Via Col della

Fontana;

Mapp. 330 – Terreno – Consistenza 50 mq;

A Favore:

Contro:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni: con decreto ingiuntivo N.r.g.115/13; N. ing.117/13 e cronologico n. 507/13 del 14.10.2013 il Giudice di Pace di Feltre letto il ricorso che precede e gli allegati documenti; ritenuta la propria competenza; ritenuto che la domanda è fondata sui documenti prodotti ed il credito azionato si presenta certo, liquido ed esigibile; visti gli artt. 633 e seg., 641 e 642 c.p.c. ingiunge al sig. [REDACTED] di pagare nel termine di giorni 40 dalla notifica del presente atto in favore del notaio [REDACTED] [REDACTED] per le causali di cui al ricorso, la somma di Euro 1.000,00 oltre interessi legali dalla richiesta al saldo effettivo ed integrale, ed alle spese e competenze del presente procedimento e successive occorrente. I dati anagrafici relativi ai soggetti e degli immobili sono stati indicati a cura e responsabilità del presentatore.

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

(**Allegato n° 3: Visura elenco delle formalità**).

Inoltre, dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 10/10/2012 n. 115677 di Rep. emergono i seguenti punti di interesse:

«Il prezzo della presente compravendita è stato dalle parti convenuto in Euro 86.267,98 (ottantaseimiladuecentosessantasette virgola novantotto) di cui Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) afferenti il tratto di area scoperta di cui al mappale 330. Ai sensi della Legge 4 Agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui sono soggette in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che l'intero prezzo è stato corrisposto mediante l'accollo da parte del cedente al cessionario, che accetta, di pagare l'intera sua quota di pari importo in linea capitale ad oggi residua, del mutuo di originari Euro 90.720,00 (novantamilasettecentoventi virgola zero zero) durata anni 25 (venticinque) concesso da Unicredit Società per Azioni con sede in Roma giusta concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto in data 31 gennaio 2011 repertorio n. 201.747 in forza del quale è stata iscritta ipoteca volontaria nei RR.II. di Belluno in data 10 febbraio 2011 ai nn. 1574/246 per complessivi Euro 138.096,00 (centotrentottomilanovantasei virgola zero zero) sulle porzioni immobiliari in oggetto. In relazione all'accollo come sopra effettuato, la parte cessionaria dichiara di ben conoscere e di accettare tutti i patti e condizioni di cui al citato atto di mutuo a rogito del Notaio Antonio Gagliardi in data 31 gennaio 2011 repertorio n. 201.747 impegnandosi al pagamento delle rate alle scadenze contrattualmente fissate.[...]

La parte cessionaria dichiara inoltre di eleggere domicilio come in comparsa specificato.» (**Allegato n° 2: Atto di provenienza**).

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Seren del Grappa (BL) in località Col della Fontana, in via Col della Fontana n° 2, strada comunale interna al territorio montano di paese.

La posizione dell'immobile è molto periferica rispetto al centro del Comune di Seren del Grappa (BL), dal quale dista circa 10/12 km, ed è raggiungibile con difficoltosi collegamenti attraverso la viabilità secondaria comunale. L'ubicazione del bene in oggetto, ai confini limite del territorio comunale, non permette di raggiungere quindi agevolmente i principali centri di interesse per gli eventuali residenti.

Nel Comune di Seren del Grappa (BL) sono attualmente presenti i seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Regolatore Comunale (P.R.G.) "Conca Feltrina";

La cartografia del P.R.G. inquadra l'area, nella quale ricade l'immobile da stimare, quale zona omogenea del tipo "A" (centro storico) regolata dagli artt. 2.4 e 2.24 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, che prevede le modalità del tipo di intervento e/o ricomposizione, sviluppo e completamento dei volumi esistenti (**Allegato n° 4: Normativa urbanistica**).

Si rimanda ai contenuti riportati nello stesso documento ufficiale (**Allegato n° 4**), e a tutti i riferimenti presenti nel sito web del Comune di Seren del Grappa (BL), per ogni dettaglio relativo alla destinazione urbanistica dell'area ed all'esistenza di eventuali vincoli e/o restrizioni.

3.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è un'abitazione ai piani terra, primo e secondo, con corte esclusiva di pertinenza (Mapp. 286, Sub. 7) e separato modesto

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

terreno (Mapp. 330) facente parte di un più vasto fabbricato ubicato in Seren del Grappa (BL), località Col della Fontana, via Col della Fontana n° 2, di cui costituisce la porzione di testa orientata indicativamente a nord.

Si tratta di una tipica tipologia edilizia montana, risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso, e ubicata lungo la strada che, da Seren del Grappa (BL), porta al Monte Grappa. L'unità è dislocata in un piccolo agglomerato di abitazioni, plausibilmente coeve, che costituiscono la località "Col della Fontana".

La struttura generale portante è plausibilmente mista in mattoni e sassi, con alcune aggiunte in cemento armato. La struttura del tetto risulta formata da travi in legno con manto a finire in lamiera grecata, privo di grondaia.

L'intero fabbricato ha pianta regolare contraddistinta dalla presenza di scale esterne lignee, che dovrebbero collegare i piani superiori con la corte. Tuttavia, si rileva che la ristrutturazione delle scale stesse operata dalla proprietà confinante ha di fatto (forse impropriamente) escluso il collegamento diretto dei piani dell'unità immobiliare in esame con il resto dei ballatoi. Ciò rende oggi impossibile accedere ai piani primo e secondo, anche in considerazione della pericolosità derivante dal precario stato di conservazione dei ballatoi stessi, come chiaramente desumibile dalla documentazione fotografica.

La corte di proprietà non risulta chiaramente materializzata esternamente da una precisa recinzione, ma risulta un tutt'uno con i mappali attigui. Al compendio immobiliare appartiene anche un piccolo scoperto (Mapp. 330), di consistenza catastale pari a 50 mq, ubicato tuttavia in posizione assai inclinata sul declivio del colle e, pertanto, non fruibile.

L'immobile si compone, al piano terra, di un vano principale a destinazione cucina con restrostante piccolo ripostiglio. Adiacente, e non direttamente collegato con

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

l'unità immobiliare, è presente un piccolo locale adibito a bagno e ripostiglio, realizzato in muratura di blocchi non intonacata. Ai piani superiori (ai quali lo scrivente non ha comunque potuto accedere a causa della pericolosità delle strutture) risultano due camere, rispettivamente collocate ai piani primo e secondo, ognuna con un proprio ballatoio. Mancano tuttavia, come già osservato, le scale di collegamento con la corte.

L'abitazione si distingue per un elevatissimo degrado delle strutture e degli impianti e risulta priva di qualsiasi finitura e salubrità dei locali, condizione che presuppone un'integrale opera di risanamento e ristrutturazione.

L'immobile risulta inoltre fortemente penalizzato dal proprio sviluppo verticale, dal momento che la zona notte ai piani superiori risulta priva di bagno, con conseguente necessità di uscire all'esterno (peraltro attualmente in assenza di scale di collegamento) per poter accedere ai servizi.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° 5**).

Vizi sull'immobile: a seguito di quanto emerso con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Seren del Grappa (BL), non risulta alcuna documentazione relativa all'immobile in esame. Tuttavia, come già descritto, appare plausibile che l'immobile stesso risulti edificato prima del 01/09/1967. Pertanto, risulta ragionevole ritenere che lo stato di fatto risulti legittimo.

Ovviamente, l'edificio non è dotato di Certificato di agibilità sismica.

** *** **

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano i seguenti dettagli ricavati dall'esame delle planimetrie catastali (**Allegato n° 1**), eventualmente rettificati sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo, considerando che si

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

tratta in ogni caso di valutazioni necessariamente soggette ad un certo grado di errore (in relazione anche alla “tolleranza” dei sistemi di misura utilizzati):

- Superficie lorda dell’abitazione al piano terra:	circa 42,60 mq;
- Superficie lorda dell’abitazione al piano primo:	circa 31,20 mq;
- Superficie lorda dell’abitazione al piano secondo:	circa 31,50 mq;
- Superficie netta complessiva dell’immobile:	circa 75,40 mq;
- Superficie terrazze:	circa 8,50 mq;
- Scoperto esclusivo di pertinenza:	circa 16,50 mq;
- Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto costituito dall’intero	
compendio (valutata secondo le indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ove	
tuttavia i piani superiori sono stati deprezzati al fine di tenere in considerazione le	
sopra descritte problematiche di distribuzione dei locali)	
- = 42,60 x 1 + 31,20 x 0,50 + 31,50 x 0,50 + 8,50 x 0,15 + 16,50 x 0,05	
= 76,05 mq	circa 76,00 mq

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA

L’accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seren del Grappa (BL) ha consentito di appurare che non sono presenti documenti tecnico-amministrativi (**Allegato n° 6: Documentazione amministrativa**). Pertanto, non sono disponibili per l’unità abitativa esaminata, Progetti e/o Relazioni Tecniche e Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate. Tuttavia, come già descritto, appare plausibile che l’immobile stesso risulti edificato prima del 01/09/1967. Pertanto, risulta ragionevole ritenere che lo stato di fatto risulti legittimo.

L’unità oggetto di perizia risulta ovviamente sprovvista di documentazione tecnica relativa al contenimento dei consumi energetici, così come di Certificazione

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Energetica (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto la normativa in vigore al momento delle probabili edificazioni certamente non contemplava la definizione di tali requisiti. Si precisa che sarà propedeutico alla vendita la redazione dell'Attestato di Prestazione energetica per l'appartamento peritato.

Non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Certificazioni relative alla prestazione antisismica del fabbricato. Si precisa che la normativa in vigore al momento della plausibile costruzione non contemplava la definizione di tali requisiti.

** **

4.8 STIMA

Critero di stima

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare, nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, al lordo delle murature di contorno, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o necessità delle varie porzioni immobiliari).

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe a quello da peritare, ed al loro relativo storico prezzo di vendita, esaminando pure i dati a disposizione della Banca

Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato n° 7**). Il

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

prezzo medio di mercato per le unità a destinazione residenziale, dislocate in posizione ritenuta “extraurbana/rurale” del Comune di Seren del Grappa (BL), con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 650,00 e circa 790,00 €/mq. Tuttavia, nel caso specifico, è indispensabile tenere in considerazione sia la notevole distanza dal centro del paese e la difficoltà di accesso alla località “Col della Fontana”, che la già descritta penalizzazione dovuta all’andamento verticale dell’unità immobiliare.

Nel caso in oggetto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive;
- considerato l’anno di costruzione e le condizioni di conservazione;
- tenuto conto dell’ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità del fabbricato e delle sue finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;
- considerata la destinazione d’uso ed urbanistica attuale;
- considerata l’eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazione energetica, così come illustrato nella presente perizia;
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona, la sua attrattiva turistica e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

rilievi tecnici;

- assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso;
 - tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente nel prossimo futuro a perdurare (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere),
- si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore Venale di Mercato

- Superficie commerciale totale di mq 76,00 al prezzo unitario di 650,00 €/mq
= € 50.000,00

L'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

** **

Stima del Valore al Netto di Adeguamenti e/o Sanatorie e/o Ripristini

Al valore precedentemente esposto, in condizioni di ordinarietà (valutato in condizioni normali), lo scrivente ha individuato fattori di costo negativi da considerare quali elemento di deprezzamento, nella conclamata necessità di procedere ad un integrale risanamento/ristrutturazione degli ambienti.

A fronte dei valori di riferimento sopra indicati in condizioni di ordinarietà, sono stati pertanto considerati opportuni coefficienti, riduttivi, atti a considerare l'effettivo stato dei beni oggetto della presente stima, in particolar modo relativamente alla loro anzianità, tipologia e tecnologia costruttiva, grado di conservazione e finitura, plausibile grado di congruenza alle vigenti normative tecniche e di Legge, dotazione e conformità impiantistica, elevazione dei piani fuori

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

terra. In tal modo, il valore viene sostanzialmente ridotto, ottenendo:

VALORE DI MERCATO (Vn) PARI A: € 30.000,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a perdurare nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

Una nota Circolare del Tribunale di Verona segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 30%:

- **valore ridotto (arrotondato): € 21.000,00**

Come detto, l'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

** **

4. ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali;
- 2) Copia atti notarili di provenienza;
- 3) Copia elenco delle formalità presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare;
- 4) Copia Estratto normativa urbanistica;
- 5) Documentazione fotografica degli immobili;

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

6) Documentazione tecnico urbanistica;

7) Copia estratto quotazioni OMI;

8) Rilievi metrici effettuati dallo scrivente;

9) Geo localizzazione con immagini satellitari.

** **

Treviso, li 04/07/2016

Il Perito incaricato

ing. Marco Raciti Castelli

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu