

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 210/2015**

**G. E. dott. ANTONELLO FABBRO**

(prossima udienza in data 21.11.2018)

promossa da

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto geometra PAOLO SILVESTRO, libero professionista con studio in Vittorio Veneto via Divisione Nino Nannetti n° 4, iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. ANTONELLO FABBRO, in data 20.02.2018, veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati avanti il Cancelliere del Tribunale in data 24.05.2018.

### **ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza mediante il quale gli esecutati hanno acquistato la piena proprietà degli immobili pignorati;



- Ufficio Tecnico del Comune di Tarzo al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, e unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 19 luglio 2018 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali, con le mappe, con le planimetrie catastali e con gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari.

Come da quesito viene allegata copia del titolo di provenienza.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti va detto che trattasi di un'abitazione di modeste dimensioni, non comodamente frazionabile in lotti.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, con annessi ripostigli e cantina al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione nel comune di Tarzo, Via XXV Aprile n°8, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **TARZO** catasto dei fabbricati – Sezione **A** - Foglio **8**

Mapp. **68** Sub **2** Via XXV Aprile, 2 p. S1-1 Cat. **A/3** cl. **2** vani **4,5** R.C.€ **227,76**

*\* con precisazione che, all'attualità, il civico corretto è il n°8.*

Unità immobiliare con diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, all'area coperta dalla costruzione, nonché a quant'altro ritenuto comune all'unità medesima come previsto dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni catastali allegati, in particolare con diritto per la quota di ½ sui seguenti beni comuni non censibili:

- Mapp.68 sub.3 – ingresso al piano seminterrato, comune ai mapp. 68 sub.1, 70 sub.1 e 68 sub.2;
- Mapp.68 sub.4 – area scoperta di mq 63, comune ai mapp.68 sub.1, 70 sub.1 e 68 sub.2.



La stessa unità immobiliare ha inoltre diritto alla corte comune di mq 69 individuata al C.T. – foglio 8 – con il mapp.69.

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta ancora identificata al Catasto Terreni al medesimo comune, foglio 8 mappale 68 sub.2 censita con qualità "Porzione di Fabbricato Rurale" e costituisce porzione dell'intero mappale 68 censito sempre al Catasto Terreni come Fabbricato Promiscuo di mq 136. Suddetto censimento doppio dovrà essere risolto per soppressione del subalterno "ex rurale" censito ancora al Catasto Terreni mapp.68 sub.2, mediante presentazione di atto di aggiornamento Tipo Mappale e contestuale scarico dell'intera consistenza del mapp.68 a partita speciale "Ente Urbano"; il tutto al fine del collegamento con la situazione aggiornata del Catasto Fabbricati.

Si fa presente, tuttavia, che l'attuale situazione catastale non ostacola in alcun modo l'efficacia della procedura esecutiva in quanto gli immobili risultano comunque correttamente censiti e rappresentati al Catasto Fabbricati; inoltre i dati identificativi citati sia nel pignoramento, sia nel titolo di provenienza hanno correttamente riportato solo i riferimenti identificativi del Catasto Fabbricati. La risoluzione del disallineamento sopra menzionato fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati potrà benissimo avvenire anche successivamente l'eventuale aggiudicazione dei beni all'asta.

La planimetria catastale dell'abitazione è allegata alla denuncia di accatastamento del 12/10/2001 prot.n° 329221 ed è lievemente difforme rispetto allo stato di fatto riscontrato il giorno del sopralluogo. Sull'immobile, infatti, sono intervenute alcune piccole modifiche esterne fra le quali anche la chiusura del poggiolo addossato al prospetto nord dell'edificio, in prossimità dell'ingresso al piano primo, con trasformazione dello stesso in veranda. Sebbene tale modifica implichi l'aggiornamento della consistenza catastale per incremento del numero dei vani, lo scrivente non ritiene comunque opportuno procedere con l'aggiornamento catastale in quanto, come verrà meglio esposto nella sezione relativa alla conformità urbanistica, per dette specifiche modifiche (non sanabili) si prevede la riduzione in pristino.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**confini:**

L'unità immobiliare confina, al piano seminterrato, con scoperto comune mapp.68 sub.4, con corridoio comune mapp.68 sub.3, con unità residenziale mapp.68 sub.1 e con mapp.71; sopra con unità residenziale del piano terra mapp.68 sub.1. Al piano primo confina con muri perimetrali prospicienti in proiezione sia su cortile comune mapp.68



sub.4 sia su corte comune mapp.69, con mapp.70 sub.1 e con mapp.71, sotto con unità residenziale del piano terra mapp.68 sub.1, sopra con porzione di tetto comune.

**accesso:**

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada pubblica di Via XXV Aprile, attraverso corte comune mapp.69 con la quale confinano.

**PROPRIETÀ**

I beni immobili risultano in piena proprietà degli esecutati per 1/2 ciascuno.

**PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- ◆ Atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso in data 23/11/2006 - Rep. n° 58088/13551, trascritto a Treviso in data 01/12/2006 ai numeri 59545/34264.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Desunte dalla certificazione notarile redatta dal dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni e aggiornata al **26/06/2015**

**Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO**

**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
26.06.15	17461	12511	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	UNICREDIT SPA c.f. 00348170101 con sede in ROMA	Piena proprietà

**Iscrizioni:**

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
01.12.06	59546	IPOTECA VOLONTARIA derivante da contratto di mutuo	UNICREDIT BANCA SPA c.f. 12931320159 con sede in BOLOGNA	115.500,00	Piena proprietà
	15389			77.000,00	

**ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso di sole due abitazioni con minimi spazi accessori, tetto e cortile in comune. Dagli accertamenti effettuati risulta che suddetto complesso non sia dotato di regolamento condominiale, né che sia stato nominato un amministratore. Non è stato possibile dedurre se vi siano spese non pagate, o comunque da sostenere relative a servizi comuni. La manutenzione delle parti comuni e la ripartizione delle spese vengono gestite direttamente dai comproprietari.



## DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente ricadono in zona territoriale omogenea A “zone di centro storico – parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale” del vigente Piano degli Interventi. Il fabbricato ha inoltre un grado di protezione 5C che identifica “edifici o parti di edificio che per la loro recente costruzione e/o consistenza volumetrica non sono proponibili alla demolizione e non hanno nessun carattere intrinseco ed ambientale”. Per il fabbricato, lo strumento urbanistico vigente ammette interventi di ristrutturazione globale consentendo altresì, ove le condizioni di altezza lo permettano e nel rispetto delle distanze regolamentari, l’aumento del volume esistente fino ad un massimo di mc 150, purché appunto l’intervento non contrasti con la normativa vigente.

Riassumendo, gli interventi ammessi dal suddetto grado di protezione assegnato sono quelli volti a ricondurre lo stato di fatto a situazioni di equilibrio e di armonico rapporto con l’ambiente, ciò attraverso il ridisegno delle facciate, la sostituzione dei materiali estranei alla tradizione locale, il rifacimento della copertura, l’eliminazione delle superfetazioni, ecc.. Inoltre, dove possibile, sarà sempre da perseguire la riduzione dell’area coperta a favore della formazione di zone verdi o di aree a parcheggio.

La zona in cui si trovano gli immobili risulta esclusa da vincoli paesaggistici.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli estratti del P.I. vigente (zone significative, nuclei storici, tavola dei vincoli) e delle Norme Tecniche Operative del comune di Tarzo di cui in appresso.

Si precisa infine che, per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia di immobili in questione, la normativa vigente non prevede l’allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

### CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, certamente antecedente l’anno 1942, per cui legittimo; ciò lo dimostra anche la sua rappresentazione nella vecchia mappa catastale d’impianto, la cui formazione risale ai primi anni del 1900. Presso l’Area Tecnica - Ufficio Edilizia Privata del comune di Tarzo è emersa inoltre una pratica edilizia riguardante Licenza Edilizia – pratica n°4 del 30/03/1966 – per lavori di sopraelevazione del fabbricato ad uso abitazione. Dalla documentazione progettuale rinvenuta si evince che i lavori oggetto della licenza edilizia suddetta consistono nell’apertura di una scala sul lato nord del fabbricato con porta d’entrata al posto della finestra, nella sostituzione del vecchio tetto con sopraelevazione della vecchia muratura di cm 80, nonché nell’intonacatura delle facciate.

Presso il medesimo ufficio tecnico non sono emerse ulteriori procedure amministrative o



sanzionatorie.

#### Difformità e abusi edilizi rilevati

Presso gli immobili pignorati sono state rilevate sia alcune difformità, sia abusi edilizi rispetto quanto desunto dalle pratiche edilizie reperite. Tali differenze riguardano minime modifiche prospettiche all'edificio consistenti nella mancata realizzazione di un terrazzino previsto sul lato ovest, la mancata realizzazione di una porta prevista sempre sul prospetto ovest per l'accesso al terrazzino predetto e nell'ampliamento del terrazzino d'ingresso sul lato nord. Sono stati inoltre rilevati alcuni volumi, realizzati in assenza di titolo, consistenti in una veranda realizzata con serramenti in alluminio a chiusura del terrazzino d'ingresso presente sul lato nord dell'edificio, nonché la presenza di tettoie precarie, realizzate in elementi tubolari di ferro e coperture miste in lamiera grecata e pannelli ondulati, che di fatto occupano parte del cortile comune mapp.68 sub.4.

Per quanto riguarda le difformità prospettiche relativamente alla diversa realizzazione dei terrazzini e la modifica dei fori, trattasi comunque di opere di piccola entità sanabili con presentazione di una domanda in sanatoria ordinaria e pagamento della sanzione minima. Il costo della pratica edilizia comprensivo della sanzione minima viene quantificato a corpo, comprese spese, pari a circa € 2.500,00.

Per quanto riguarda invece i manufatti abusivi, gli stessi non possono essere sanati in quanto risultano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente e pertanto ne viene prevista la demolizione. Le spese occorrenti per la demolizione ed il trasporto del materiale di rifiuto a discarica autorizzata vengono forfettariamente stimate in € 800,00 comprensive sia dell'onere di demolizione della veranda, sia quota parte di un mezzo dell'onere di demolizione delle tettoie costruite su scoperto comune anche ad altra unità. L'importo complessivo dei suddetti adempimenti verrà decurtato dal valore di mercato determinato.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, con annessi ripostigli e cantina al piano seminterrato, facente parte di un vecchio fabbricato composto complessivamente da due abitazioni, con spazi accessori e cortile comuni, situato nel centro storico del comune di Tarzo, via XXV Aprile n°8.

L'accesso alla proprietà avviene dalla pubblica viabilità attraverso un cortile in uso comune sia al fabbricato oggetto della presente, sia anche ad altre proprietà contermini.

Il complesso abitativo è a due piani fuori terra, più un piano seminterrato; è posto in aderenza ad altre unità abitative su parte dei lati est e sud, i fronti nord e ovest sono prospicienti su piccolo scoperto ad uso comune, mentre parte di quello a est, dal quale



avviene l'accesso, fronteggia corte comune e strada comunale.

La costruzione del piano seminterrato (dove si trovano i vani accessori) e del piano terra (dove ha sede altra unità residenziale) risale in epoca antecedente il 1940, mentre il piano primo, ove si colloca l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato realizzato in sopraelevazione nei primi anni '60 del secolo scorso.

L'edificio si presenta con pianta rettangolare delle dimensioni lorde di circa m 10,80 x m 9,30, con struttura portante in muratura di pietra ai piani seminterrato e terra, in muratura di laterizio al piano primo, con facciate esterne intonacate con effetto "graffiato" e tinteggiate di color verde, solai interpiano in latero-cemento, tetto a capanna con struttura in travetti "varesi" in cls e tavole in cotto, manto di copertura in tegole e serramenti esterni in parte in alluminio, in parte con scuretti di legno, in parte con persiane avvolgibili in legno.

L'accesso ai locali abitabili del piano primo avviene attraverso una scala esterna addossata al lato nord dell'edificio che si diparte dalla corte comune e termina sul terrazzino d'ingresso. L'unità in questione si presenta con disposizione in pianta di tipo a "L" ed è formata da un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere e un bagno per una superficie utile complessiva di circa mq 56,00 e lorda di circa mq 70,00. Il piano seminterrato, dove si trovano gli accessori, è accessibile dallo scoperto comune attraverso un portone ad arco presente sul lato nord dell'edificio; i vani accessori in proprietà esclusiva sono situati in pianta lungo tutto il lato ovest del fabbricato, sono raggiungibili per mezzo di un corridoio ad uso comune con l'unità confinante e sono costituiti da due ripostigli e una cantina per una superficie utile complessiva di circa mq 20,00 e lorda di circa mq 30,00. Le altezze interne misurano m.2,70 al piano primo e m.2,40 al piano seminterrato.

Le finiture e gli accessori degli impianti dell'appartamento sono risalenti all'epoca della costruzione dello stesso avvenuta, come già precisato, nel 1960 circa per sopraelevazione del fabbricato originario, con pavimenti in piastrelle di cemento e graniglia di marmo nella zona giorno, in parchetti posati a spina di pesce nelle camere, in piastrelle tradizionali sia nel bagno, sia negli accessori al piano seminterrato, mentre la scala esterna che conduce al piano primo abitabile è in cemento armato e rivestita con piastrelle in cotto smaltato.

La serramentistica è vetusta, con finestre realizzate in legno con vetro singolo e porte interne tamburate in pannelli di legno laccato; il portoncino d'ingresso all'abitazione è in legno massello con vetro opacizzato mediante lavorazione a trama fitta (tipica dell'epoca), mentre l'accesso al piano seminterrato è in legno massiccio a doppia anta battente.



L'impiantistica è di tipo tradizionale e obsoleta, con impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano situata in cucina; le condutture sono applicate a vista esterno muro e prive di coibentazione, mentre i radiatori sono di tipo tradizionale in acciaio a lamelle.

L'immobile palesa vizi particolarmente significativi interessanti alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto e localizzate principalmente in prossimità degli angoli del fabbricato oltre a evidenti segni di umidità di risalita ed alcuni distacchi di intonaco al piede delle murature del piano seminterrato.

La proprietà in questione ha inoltre diritto, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , all'area scoperta comune che si estende per la maggior consistenza a nord del fabbricato e, per una piccola fascia larga mediamente 1,50 m, in aderenza al lato ovest dello stesso. L'area risulta completamente pavimentata in cemento grezzo e in parte è occupata da manufatti ad uso tettoie/deposito realizzate con elementi tubolari in ferro e coperture miste in lamiera grecata e pannelli ondulati in pvc. Come già anticipato nel capitolo della conformità urbanistica della presente relazione, suddetti manufatti risultano essere abusivi e non conformi all'attuale disciplina urbanistica, pertanto dovranno essere demoliti. Lo stesso vale a dire anche per quanto riguarda la veranda realizzata con serramentistica in alluminio a chiusura del terrazzino d'ingresso del piano primo.

Lo stato di manutenzione e conservazione nel complesso può definirsi SCADENTE.

#### Certificati di conformità

Presso il comune di Tarzo non risulta depositato alcun certificato di conformità degli impianti.

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta ristrutturato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Inoltre, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione molto alti e che appartenga verosimilmente alla classe energetica G.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati con la propria





famiglia. Il sottoscritto ha comunque rivolto le opportune richieste all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta negativa rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

#### consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

#### superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nel caso in esame la superficie principale è rappresentata dai vani abitabili ed accessori diretti del piano primo che, pertanto, assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze esclusive e ai locali accessori complementari vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, ossia un rapporto mercantile pari a 0,5 per ripostigli e cantine al piano seminterrato e un rapporto mercantile pari a 0,25 per le terrazze.

Per quanto riguarda l'area scoperta mapp.68 sub.4 di mq 63, di pertinenza agli immobili in esame per la quota di  $\frac{1}{2}$ , non verrà assegnato alcun coefficiente di ragguaglio trattandosi di entità di superficie minima. Per la stessa verrà quindi attribuito un valore di stima rapportato ad aree simili oggetto di recenti transazioni e comparabili con quella in esame.



Per quanto riguarda invece il diritto vantato sulla proporzionale quota di comproprietà sulla corte comune mapp.69 di mq 69, lo scrivente ne terrà successivamente conto nella stima quale comodità aggiuntiva al valore di mercato unitario attribuito all'abitazione.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie	rapporto mercantile		superficie commerciale
Abitazione al piano 1	mq. 70,00	x	1,00	= mq. 70,00
Terrazze al piano 1	mq. 11,00	x	0,25	= mq. 2,75
Cantine al piano sotto strada	mq. 30,00	x	0,50	= mq. 15,00
<b>totale mq.</b>				<b>87,75</b>

#### Determinazione del valore di mercato

L'immobile oggetto di stima riguarda un'unità immobiliare ad uso abitazione facente parte di un vecchio fabbricato residenziale composto complessivamente da due appartamenti, situato in zona di centro storico del comune di Tarzo.

Sebbene gli immobili oggetto di stima appartengano ad un segmento di mercato ben identificato, purtroppo la domanda nel mercato per tale tipologia di beni è molto debole. Tuttavia, anche se il relativo mercato immobiliare è piuttosto stagnante, la zona in questione rimane particolarmente apprezzata in quanto è ben servita da servizi pubblici ed esercizi commerciali.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore delle unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari e dallo stato di manutenzione e conservazione.

La ricerca effettuata ha portato a determinare un valore medio pari a 380 €/mq riferito ad immobili di tipologia equiparabile a quello oggetto di valutazione.

Tale valore è la media di valori piuttosto eterogenei dove la differenza la fa, non tanto la vetustà, dal momento che trattasi comunque di immobili da sottoporre a riqualificazione



impiantistica e ristrutturazione edilizia di tipo pesante, quanto la posizione, la presenza di pertinenze e il contesto nel quale l'immobile si inserisce.

Per quanto riguarda l'area scoperta di pertinenza per la quota di 1/2 viene assegnato invece un valore pari a 50 €/mq riferito normalmente alle pertinenze scoperte residenziali di medie dimensioni; la stessa viene inoltre considerata come se fosse un'area libera dai manufatti abusivi che attualmente la occupano. Infatti, come precisato nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, per ricondurre l'immobile ad una piena legittimità si rendono necessari lavori di demolizione dei suddetti manufatti che ricoprono parte dell'area mapp.68 sub.4 e la redazione di una pratica edilizia per sanare piccole modifiche prospettiche apportate all'edificio rispetto alla Licenza Edilizia n.4 del 1966.

I costi necessari per gli adempimenti suddetti, già quantificati nel capito della conformità urbanistica, verranno detratti dal valore di mercato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

#### Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerc.</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Abitazione al piano 1 con accessori al piano sotto strada e con diritto a corte comune mapp.69	mq 87,75	x € 380,00	= € 33.345,00
Quota parte area scoperta sub.4 (mq 63 x 1/2)	mq 31,50	x € 50,00	= € 1.575,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>€ 34.920,00</b>
detrazioni a valore:			
a) sanatoria per modifiche ai prospetti (compresa sanzione minima € 516,00)			= € -2.500,00
b) demolizione di manufatti abusivi: veranda su terrazzino d'ingresso e quota parte tettoie esterne			= € -800,00
<b>RESIDUANO</b>			<b>€ 31.620,00</b>



valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata = € 31.620,00 – 20% = arrotondati € 25.300,00**

(Euro venticinquemilatrecento/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 10 ottobre 2018

Il Consulente esperto stimatore  
geometra PAOLO SILVESTRIN  
(Documento munito di firma digitale)

**Documentazione allegata:**

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. avviso d'asta;
3. documentazione fotografica;
4. estremi dei soggetti della procedura;
5. mappa catastale attuale e storica d'impianto;
6. visure catastali attuali e storiche;
7. planimetria catastale dell'immobile;
8. elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni;
9. titolo di provenienza del notaio Lorenzo Ferretto Rep. n.58088 del 23/11/2006;
10. documentazione edilizio-urbanistica e richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale;
11. estratti del Piano degli Interventi con estratto delle N.T.O;
12. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione non risolti e dichiarazione negativa della stessa;

