

**Geom. Raffaele Dalessandri**

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699-579864 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

## **Tribunale di Treviso**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 312/2019**

**G.E.: dott.ssa Alessandra BURRA**

**Udienza del 06.10.2021**

**RAPPORTO DI STIMA**



## **1. INCARICO**

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 17.02.2021 dal G.E. con comunicazione PEC del 19.02.2021. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 22.02.202 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 13.07.2021 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (IVG Treviso) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

Lo scrivente e si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di Paese e Villorba al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica dei bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale a tutto il 02.08.2019.

## **3. FORMAZIONE LOTTI**



Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da due abitazioni ed accessori.

Il sottoscritto predispose la presente relazione in **n. 2 (due) Lotti** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

## **LOTTO 1**

### **4.01. DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di abitazione ed autorimessa in fabbricato unifamiliare abbinato ubicato in Comune di Villorba, loc. Fontane, via Trieste n. 11.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Villorba

- Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 6,5 – RCL € 738,53 – via Trieste – P S1-T-1;
- Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 2 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 20 – RCL € 44,42 – via Trieste – P S1;
- Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 3 – area urbana – mq 370 – via Trieste.

L'immobile insiste sulla particella descritta al Catasto Terreni del Comune di Villorba, al foglio 15, particella n. 460, Ha 0.04.30, Ente Urbano.

La ditta in atti corrisponde all'esecutato.

**Confini:** Catasto Terreni, foglio 15, da nord in senso orario: particelle nn. 459, 465, 419, 417 e 103.

**Descrizione:** Trattasi di unità abitativa unifamiliare con annessa autorimessa ed area esclusiva. Le unità fanno parte della tipologia abbinata con altra abitazione. Si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo).

L'accesso tramite stradina privata avviene da cancelletto pedonale e cancello carraio.

L'abitazione come sopra detto è sviluppata su tre livelli. L'accesso principale avviene da piano terra tramite delle scale trovandosi il livello rialzato rispetto il terreno circostante ed è composto da ingresso su ampio



salone, cucina e W.C. e vano scala a cui si accede al piano superiore ed inferiore. Al primo piano vi è un disimpegno, un bagno, tre camere, un angolo con armadio a muro e due poggiali. Al piano interrato si accede ad un locale magazzino con caminetto, locale sottoscala, locale centrale termica/lavanderia, autorimessa e locale magazzino. Si precisa che il locale magazzino è stato ricavato sottraendo una porzione del locale autorimessa delimitando detto locale da tramezza e porta. Di detta variazione non si rileva nulla dalle schede catastali ma è stata descritta nella variante grafica depositata in Comune.

Al piano terra, dal locale cucina, si accede all'area scoperta tramite porta-finestra.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti, in piastrelle di monocottura di ceramica in ingresso/salone, cucina, piastrelle di ceramica nei bagni, parquet nelle camere, grès ai locali del piano interrato. Nel locale al piano interrato ove è presente il camino la pavimentazione è in simil cotto. Le scale interne che collegano il piano terra con quello interrato sono rivestite in piastrelle. Quelle che collegano il piano primo dal piano terra sono rivestite in legno con balaustra anch'essa in legno. I poggiali ed i camminamenti esterni sono rivestiti in piastrelle di cotto. Nei bagni e cucina si rileva rivestimento in ceramica. Le pareti sono finite ad intonaco al civile tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con scuri in legno. I serramenti interni sono in legno tamburato.

Il portone basculante di accesso all'autorimessa è in metallo con finitura esterna con doghe il legno. Alcuni fori finestra sono sprovvisti di scuri ed hanno una grata in ferro di sicurezza esterna.

Nei bagni si rilevano sanitari in ceramica e rubinetteria cromata. Vasca da bagno al locale posto al piano primo e doccia nel W.C. al piano terra.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia con produzione di acqua calda sanitaria a gas metano e termosifoni. Si rilevano termosifoni anche nei locali posti al piano interrato.

Vi è la presenza di citofono dell'epoca.

I poggiali hanno ringhiera in ferro.



L'impianto elettrico risulta appena sufficiente.

Si rileva impianto di autoclave per l'acqua potabile. Presumibilmente vi è un pozzo esterno non visibile all'atto del sopralluogo.

Lo stato di manutenzione, considerato che l'immobile è da tempo disabitato, appare appena sufficiente.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

L'area esclusiva di pertinenza risulta completamente recintata parte con zoccolo in cls e ringhiera in ferro plastificato e parte con zoccolo in cls e stanti in ferro e rete metallica.

L'area risulta governata a verde (giardino) ma è in completo stato di abbandono.

L'accesso all'autorimessa interrata avviene tramite rampa in cemento.

La superficie lorda del fabbricato è pari a circa mq 169,00 sui tre livelli a cui si è scomputato il vano scala, oltre a circa mq 8,10 dei poggioli al piano primo. La superficie netta del fabbricato è così suddivisa: ingresso/salone circa mq 29,67, cucina circa mq 10,20, W.C. circa mq 3,92, disimpegno notte circa mq 4,45, bagno circa mq 4,82, camera matrimoniale circa mq 16,40, camera circa mq 9,89, camera circa mq 9,41, poggioli circa mq 8,10, magazzino con caminetto circa mq 21,17, locale centrale termica/lavanderia circa mq 4,43, locale magazzino circa mq 6,50, autorimessa circa mq 13,36.

La superficie lorda totale ragguagliata del fabbricato, compresa autorimessa ed i poggioli è pari a circa mq 124,13. Oltre alla superficie dell'area scoperta esclusiva di pertinenza pari a mq 370,00.

#### **5.01. STATO DI POSSESSO**

L'intero compendio immobiliare risulta libero da persone.

#### **6.01. SERVITU'**

L'immobile è stato edificato in un più ampio comparto descritto nel regolamento di condominio e tabelle millesimali allegati all'Atto del 18.04.1980 Rep. n. 40940 Notaio Raffaele Salonia di Treviso, registrato a Treviso il 27.04.1980 al n. 3392 Mod. 71 M Pubblici e Trascritto a Treviso il 21.04.1980 ai nn. 9480/7949.



L'abitazione sub. 1 concorre per la quota di millesimi 40,32 e l'autorimessa sub. 2 concorre per millesimi 2,68 ai servizi comuni dei fabbricati edificati nel comparto.

#### **7.01. ONERI DI CONDOMINIO**

Ad oggi non si rileva alcun amministratore di condominio del plesso e pertanto non si è in grado di conoscere se vi siano spese da suddividere e/o ratei scaduti.

#### **8.01. CONFORMITA' URBANISTICA**

Gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 413/78 (prot. n. 8216) del 15.01.1979;
- Concessione Edilizia per voltura intestazione n. 93/79 (prot. n. 1966) del 05.03.1979;
- Concessione Edilizia in variante n. 101/80 (prot. n. 2354) del 24.03.1980;
- Abitabilità n. 2385 del 25.03.1980.

Dal raffronto metrico di rilievo con i progetti e planimetrie catastali depositati si rileva che vi sono lievi difformità anche prospettiche facilmente sanabili. Nello specifico si rileva che al piano interrato, nel progetto di variante, è stato indicato il magazzino che risulta non descritto nella planimetria catastale in quanto è stata indicata l'intera superficie ad autorimessa. Vi sono modesti spostamenti delle porte interne e non è stato indicato il piccolo locale sottoscala al piano interrato. Si rilevano diverse difformità delle finestre. Mentre in progetto era previsto un unico accesso carraio per le due unità abbinata, in realtà è stata creata, per ognuna di esse, una rampa con accesso autonomo dal proprio cancello carraio.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

#### **9.01. ATTO DI PROVENIENZA**

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato in forza del



seguinte atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 1.06.1980 Rep. n. 41207 Notaio Raffaele Salonia di Treviso – Registrato a Treviso il 24.06.1980 al n. 5219 mod. 71 M pubblici – Trascritto a Treviso il 01.07.1980 ai nn. 15020/12631 con cui l'executato acquista l'intera propriet  degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Villorba: Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 6,5 – RCL € 738,53 – via Trieste – P S1-T-1; Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 2 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 20 – RCL € 44,42 – via Trieste – P S1; Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 3 – area urbana – mq 370 – via Trieste.

#### **10.01. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE**

Si   proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 19.03.2021:

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 01.06.02005 nn. 23397/5452 – Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 25.05.2005 Rep. n. 151189/20496 a favore Banca di Trento e Bolzano SpA con sede in Trento (c.f.: 00158350223) contro l'executato per l'intero per la somma capitale Euro 500.000,00 e totale Euro 675.000,00 per la durata di anni 10. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] I beni ipotecati sono descritti alla presente relazione ai Lotti 1 e 2;

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 02.07.2013 nn. 20732/2786 – Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso in data 27.06.2013 Rep. n. 1855 a favore di Banco Popolare Societ  Cooperativa con sede in Verona (c.f.: 03700430238) contro



l'esecutato per l'intero. Importo capitale Euro 107.204,48 e totale Euro 140.000,00. I beni ipotecati sono descritti alla presente relazione ai Lotti 1 e 2;

- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 02.08.2019 nn. 30852/21785 – verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 05.07.2019 Rep. n. 6134/2019 a favore di Penelope SPV Srl con sede in Conegliano (Tv) e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia (Lotti 1 e 2).

### **11.01. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE**

Alla data del 03.09.2021 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

### **12.01. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

### **13.01. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità fanno parte di un più ampio compendio ed una eventuale edificazione e/o ampliamento dovrà precedere il coinvolgimento dell'intero plesso.

### **14.01. METODOLOGIA DI STIMA**

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla



definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

Il valore dei beni in esame comprenderanno le porzioni di corte esclusiva.

#### **15.01. RAPPORTO DI STIMA**

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.



Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona residenziale, costituito da abitazione unifamiliare con annessa autorimessa ed area scoperta di pertinenza siti in Villorba, Loc. Fontane, via Trieste n. 11.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare appena sufficiente.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 1.026/mq per l'abitazione con annessa autorimessa ed area scoperta di pertinenza. Detti valori sono scaturiti dal prezzo medio di ville e villini con stato normale indicato dall'OMI in Euro 1.350-1.500/mq per le abitazioni civili, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,72 (41).

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 già descritta al paragrafo 4.01 che di seguito si riassumono:

- Superficie commerciale lorda	mq	124,13
- Superficie area esclusiva mq 124 x 0,1 =	mq	12,40
- Eccedenza Sup. Escl. Mq 246 x 0,02 =	<u>mq</u>	<u>4,92</u>

Per un totale di superficie commerciale dell'alloggio pari a mq 141,45.

### **LOTTO UNO PER L'INTERO**

Catasto Fabbricati – Comune di Villorba

- Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 6,5 – RCL € 738,53 – via Trieste – P S1-T-1;
- Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 2 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 20 – RCL € 44,42 – via Trieste – P S1;
- Sez. B – Foglio 5 – Particella n. 460 – sub. 3 – area urbana – mq 370 – via Trieste.

#### **Valore lotto 1:**

- Abitazione con annessa autorimessa ed area scoperta di pertinenza -



mq 141,45 x € 1.026,00/mq = Euro 145.127,70;

Per un totale di **Euro 145.127,70**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 145.127,70
Decurtazione per sanatoria comprese sanzioni e spese tecniche ed aggiornamento catastale	Euro 4.500,00
Decurtazione per la vendita forzata (15%)	<u>Euro 21.769,16</u>
<b>Totale base d'asta lotto UNO</b>	<b><u>Euro 118.858,54</u></b>

Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto UNO per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 120.000,00 (Centoventimila/00)**.

## **LOTTO 2**

### **4.02. DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di abitazione unifamiliare con annessa autorimessa ed area scoperta esclusiva ubicati in Comune di Paese, via Pastrengo n. 15.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Paese

- Sez. D – Foglio 14 – Particella n. 330 – sub. 1 – cat. A/7 – cl. 1 – vani 7,5 – RCL € 697,22 – via Pastrengo – P T-1;
- Sez. D – Foglio 14 – Particella n. 330 – sub. 2 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 27 – RCL € 69,72 – via Pastrengo – P T;
- Sez. D – Foglio 14 – Particella n. 330 – sub. 4 – Bene Comune Non Censibile (area scoperta comune ai subb. 1 e 2) – via Pastrengo – P T;

la ditta in atti corrisponde all'esecutato.

**Confini:** Catasto Terreni, foglio 36, da nord in senso orario: particelle nn. 1291, 72, 1226 (Via Pastrengo), 328.

**Descrizione:** Trattasi di abitazione unifamiliare con annessa autorimessa ed



area scoperta esclusiva. L'accesso avviene dalla Via Pastrengo tramite due accessi pedonale e carroio.

L'immobile si sviluppa su due piani (terra e primo). Al piano primo vi sono i locali principali a cui si accede tramite scala esterna a cui si arriva su ampia terrazza coperta ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, studio (ove si rileva l'utilizzo a camera) e bagno. Tramite scala interna si accede ai locali al piano terra costituiti da disimpegno, locale centrale termica/lavanderia, W.C., taverna, magazzino, angolo cantina ed autorimessa (attualmente usufruita come sala pluriuso).

Esternamente vi sono degli accessi esterni al piano terra nel disimpegno e attraverso il locale autorimessa. Quest'ultimo è costituito da vetrata scorrevole.

Al piano primo, oltre alla terrazza sopra menzionata si rileva un poggiolo con accesso da una camera da letto. Al piano terra, sulla zona della scala esterna è stato creato un porticato.

Sul lato nord, a ridosso del confine della particella n. 1291, si rileva un magazzino realizzato con struttura in legno e tamponamento in alluminio.

In una camera si rileva il tamponamento, interno di un foro finestra.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti, in piastrelle di monocottura in ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno notte, ceramica nel bagno, parquette nelle camere. Nel bagno e cucina si rileva rivestimento in ceramica. Le scale interne sono rivestite in piastrelle di cotto. Il pavimento del piano terra è costituito da piastrelle in grès. Piastrelle in ceramica nel W.C. con rivestimento anch'esso in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono finite ad intonaco al civile tinteggiate. Nel vano scala interno si rileva rivestimento con carta da parati.

Nel locale soggiorno si rileva un abbassamento del soffitto in cartongesso.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica dell'epoca. I serramenti interni sono in legno tamburato.

Nei bagni si rilevano sanitari in ceramica e rubinetteria cromata. Il locale bagno è dotato di vasca, il W.C. di doccia.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas di recente



installazione, comandato da termostato interno, e termosifoni con tubazioni sottotraccia. La produzione di acqua calda è garantita dalla stessa caldaia murale. All'atto del sopralluogo è stato riferito dall'esecutato che a causa di alcune perdite dall'impianto di riscaldamento questo non è in funzione e si sopperisce con stufe autonome. La caldaia, attualmente, come riferito allo scrivente funziona solo per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Vi è la presenza di citofono e di impianto di antifurto. In taverna si rileva un caminetto.

I poggioli hanno pavimentazione in piastrelle in cotto.

L'impianto elettrico risulta in stato normale.

Lo stato di manutenzione appare sufficiente.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

Nell'area esterna si rileva una piccola tettoia a protezione della legna utilizzata per il caminetto. Oltre ad una leggera struttura, protetta da una rete, per il ricovero delle autovetture.

L'area esterna è parte governata a giardino e parte ad orto. Il portico ha piastrelle in cotto. Il marciapiede perimetrale è il cls liscio. La porzione dedicata al ricovero delle autovetture è pavimentata con blocchi il cls forati. Si rilevano pavimentazione autobloccante in cls su porzione retrostante il fabbricato.

La superficie lorda totale dell'immobile è pari a circa mq 198,42 (compresi il portico, poggioli e terrazze, area scoperta). Detta superficie è scaturita dalla somma delle superfici lorde e il ragguaglio delle superfici dei locali accessori del piano terra, delle terrazze e poggioli, portico ed area scoperta.

La superficie netta dell'alloggio è pari a circa mq 90,12 al piano primo, circa mq 89,73 compresa la superficie dell'autorimessa che come sopra descritto ha un utilizzo diverso. La superficie del portico è pari a circa mq 18,55, la superficie della terrazza e poggio è pari a circa mq 31,50. La superficie dell'area scoperta, catastale, è pari a circa mq 575.

## **5.02. STATO DI POSSESSO**

L'intero compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.



## **6.02. SERVITU'**

Per quanto concerne detto capitolo si rimanda a quanto richiamato all'art. 8 dell'atto di compravendita del 19.10.1965 Rep. n. 20373 Notaio Raffaele Salonia di Treviso e trascritto a Treviso il 30.10.1965 ai nn. 15570/14178, e dalla deroga delle distanze minime dai confini stipulata con atto del 10.06.1988 Rep. n. 23071 Notaio Roberto Ucci di Treviso e registrato a Treviso il 01.07.1988 al n. 2424 Privati e trascritto a Treviso il 08.07.1988 ai nn. 19107/14698.

## **7.02. ONERI DI CONDOMINIO**

L'immobile non è ricompreso ad alcun condominio.

## **8.02. CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia ad Edificare del 22.04.1967 n. 2856;
- Concessione Edilizia n. 7049 del 09.01.1986 (a cui si richiama la deroga delle distanze di cui al paragrafo precedente);
- Denuncia d'Inizio Attività (DIA) presentata in data 25.08.1999 Pratica Prot. n. 22087;
- Abitabilità in data 03.10.1968 n. 1952.

Dal raffronto metrico di rilievo con i progetti e planimetrie catastali depositati si rilevano alcune differenze. Nello specifico: la parete dividente il soggiorno dall'ingresso è stata parzialmente demolita creando un varco e realizzando il muro ad un'altezza di cm. 90; si rileva il tamponamento interno della finestra di una camera da letto (esternamente la forometria non è variata); il locale autorimessa non è più usufruito a tale scopo in quanto l'apertura verso l'esterno è stata sostituita con serramento in vetro scorrevole impedendo l'accesso di autoveicoli, ora è utilizzato come ambiente pluriuso; Si rileva un locale magazzino costruito a ridosso della parete nord fino quasi al confine della particella n. 1291.

Si specifica che con la pratica edilizia del 1986 l'immobile ha subito una variazione concernente la realizzazione della nuova scala esterna e



conseguente esecuzione del portico e della terrazza. Detta pratica non è mai stata completata con una fine lavori ma solo con l'adeguamento catastale.

La DIA sopra citata riguardava la realizzazione della tramezzatura nel locale autorimessa. Anche di questa non è stato eseguito l'aggiornamento catastale.

Si precisa che per quanto sopra si ritiene che dovrà essere conclusa la pratica del 1986 ed eseguire una sanatoria concernente il locale garage con cambio d'uso a locale accessorio all'abitazione con il pagamento delle relative sanzioni ed aggiornamento catastale.

Per quanto sopra enunciato si è rilevato un locale magazzino a ridosso della parete nord del fabbricato. Detto locale, completamente chiuso e coperto, crea volume e deve necessariamente attenersi alle distanze dai confini e dai fabbricati. Il manufatto è posto a ridosso del confine con la particella n. 1291 e se pur potrebbe soddisfare la distanza non derogabile dai fabbricati non soddisfa la distanza dal confine che deve essere richiesta deroga allo stesso confinante. Ritenendo che, dal punto di vista economico, troppo oneroso procedere ad una sanatoria con la non certezza della concessione della deroga dal confine, si è ritenuto di dover prevedere, in perizia, detto locale in demolizione computando solo il mero smantellamento della struttura.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

## **9.02. ATTO DI PROVENIENZA**

L'immobile sopra descritto è pervenuto all'esecutato in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 22.03.1995 Rep. n. 71781 Notaio Enrico Fumo di Treviso – Registrato a Treviso il 10.04.1995 al n. 2102/V Pubblici – Trascritto a Treviso il 27.03.1995 ai nn. 8402/6067 con cui l'esecutato acquista l'intera proprietà degli immobili oggetto di perizia (Lotto 2).

Si precisa che l'area scoperta originaria è stata oggetto di frazionamento per esproprio da parte del Comune di Paese per la creazione della strada Via



Pastrengo. Detta area è stata variata, per minor consistenza, all'attuale sub. 4.

#### **10.02. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE**

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 19.03.2021:

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 01.06.2005 nn. 23397/5452 – Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti Notaio Dall'Armi Giovanni Battista del 25.05.2005 Rep. n. 151189/20496 a favore Banca di Trento e Bolzano SpA con sede in Trento (c.f.: 00158350223) contro l'esecutato per l'intero per la somma capitale Euro 500.000,00 e totale Euro 675.000,00 per la durata di anni 10. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] I beni ipotecati sono descritti alla presente relazione ai Lotti 1 e 2;

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 02.07.2013 nn. 20732/2786 – Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso in data 27.06.2013 Rep. n. 1855 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona (c.f.: 03700430238) contro l'esecutato per l'intero. Importo capitale Euro 107.204,48 e totale Euro 140.000,00. I beni ipotecati sono descritti alla presente relazione ai Lotti 1 e 2;
- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 02.08.2019 nn. 30852/21785 – verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 05.07.2019 Rep. n. 6134/2019 a favore di Penelope SPV Srl con sede in Conegliano (Tv) e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia (Lotti 1 e 2).



## **11.02. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE**

Alla data del 03.09.2021 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

## **12.02. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

## **13.02. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto una eventuale edificazione e/o ampliamento dovrà precedere con l'attuale PAT in vigore con l'adozione da parte del Comune di un Piano d'Interventi (convenzione Pubblico/Privato).

## **14.02. METODOLOGIA DI STIMA**

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell'IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è



richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

Il valore dei beni in esame comprenderanno le porzioni di corte esclusiva.

## **15.02. RAPPORTO DI STIMA**

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona residenziale, costituito da abitazione unifamiliare con annessa autorimessa ed area scoperta esclusiva ubicati in Comune di Paese, via Pastrengo n. 15 nella estrema periferia sud del Comune di Paese.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare normale.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed



estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 840,00/mq per l'abitazione. Detti valori sono scaturiti dal prezzo medio di abitazioni civili in ville e villini con stato normale indicato dall'OMI in Euro 1050-1350/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,70 (53).

La superficie commerciale del fabbricato, come sopra enunciato, è pari a mq 198,42.

### **LOTTO DUE PER L'INTERO**

Catasto Fabbricati – Comune di Paese

- Sez. D – Foglio 14 – Particella n. 330 – sub. 1 – cat. A/7 – cl. 1 – vani 7,5 – RCL € 697,22 – via Pastrengo – P T-1;
- Sez. D – Foglio 14 – Particella n. 330 – sub. 2 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 27 – RCL € 69,72 – via Pastrengo – P T;
- Sez. D – Foglio 14 – Particella n. 330 – sub. 4 – Bene Comune Non Censibile (area scoperta comune ai subb. 1 e 2) – via Pastrengo – P T;

#### **Valore lotto 2:**

- Fabbricato - mq 198,42 x € 840,00/mq = Euro 166.672,80;

Per un totale di **Euro 166.672,80**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 166.672,80
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro 16.667,28
Decurtazione per sanatoria comprensiva delle spese tecniche, degli adeguamenti catastali ed oblazioni	Euro 7.500,00
Decurtazione per demolizione magazzino esterno	<u>Euro 1.500,00</u>
<b>Totale base d'asta lotto DUE</b>	<b><u>Euro 141.005,52</u></b>

Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto



DUE per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 141.000,00 (Centoquarantunomila/00)**.

**RIEPILOGO:**

Per le risultanze di quanto sopra si espone la base d'asta, per l'intero della proprietà dei beni eseguiti suddivisi in due lotti:

- **Lotto 1 - Euro 120.000,00**
- **Lotto 2 - Euro 141.000,00**

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 06.09.2021

Il Consulente Perito Estimatore

**Geom. Raffaele Dalessandri**



*Raffaele Dalessandri*

**ALLEGATI:**

- A) Estratto di mappa, Visure aggiornate, Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico (Lotti 1 e 2);
- B) Atto di provenienza (Lotti 1 e 2);
- C) Ispezione ipotecaria aggiornata (Lotti 1 e 2);
- D) Permessi ad edificare con allegati e certificato abitabilità (Lotti 1 e 2);
- E) Documentazione fotografica (Lotti 1 e 2);
- F) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- G) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita (Lotti 1 e 2).

